



**Thomas Holst Ejendomme ApS  
Roers Allé 23  
5210 Odense NV**

**CVR-nummer: 39660059**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2023 til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/4 2024

---

Thomas Høeg Holst  
Dirigent

REVISORINTERESSENTSKAB:  
Morten Damgaard Møller  
Nikolaj Wædegaard Kallesøe  
Rikke Lund Nielsen  
Søren Bøggild Lund

Bredbjergvej 46  
5230 Odense M  
axelgram.dk

Telefon : 66 12 33 15  
CVR-nr. : DK 16 64 56 99

DANSKE  
REVISORER  
**FSK\***



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	14



## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Thomas Holst Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, den 10. april 2024

### **Direktion**

Thomas Høeg Holst



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Thomas Holst Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thomas Holst Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 10. april 2024  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16645699

Søren Bøggild Lund  
registreret revisor  
mne859



**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

Thomas Holst Ejendomme ApS  
Roers Allé 23  
5210 Odense NV

CVR-nr.: 39 66 00 59  
Stiftet: 21. juni 2018  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Thomas Høeg Holst

**Pengeinstitut**

Nordfyns Bank  
Adelgade 49  
5400 Bogense

**Revisor**

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Bredbjergvej 46  
5230 Odense M



## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje investeringsejendomme.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	2023	2022 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>215.972</b>	<b>870</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>215.972</b>	<b>870</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.124.068	393
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.340.040</b>	<b>1.263</b>
Andre finansielle indtægter .....	146.281	146
2 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-33.523	-31
Andre finansielle omkostninger .....	-339.051	-210
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.113.747</b>	<b>1.168</b>
3 Skat af årets resultat .....	-233.293	-220
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>880.454</b>	<b>948</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	880.454	948
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>880.454</b>	<b>948</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

	2023	2022 tkr.
4 Grunde og bygninger .....	11.280.568	10.157
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>11.280.568</b>	<b>10.157</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>11.280.568</b>	<b>10.157</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	2.500	3
Andre tilgodehavender .....	0	2.050
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.500</b>	<b>2.053</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>118</b>	<b>49</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.618</b>	<b>2.102</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>11.283.186</b>	<b>12.259</b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overført resultat.....	4.075.864	3.196
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.125.864</b>	<b>3.246</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	718.393	486
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>718.393</b>	<b>486</b>
Prioritetsgæld.....	4.375.943	6.511
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	33.450	33
Deposita .....	139.803	131
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.549.196</b>	<b>6.675</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	153.600	188
Kreditinstitutter.....	892.445	115
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	7.650	8
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	29.478	9
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	603.285	1.058
Selskabsskat.....	715	177
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	202.560	297
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.889.733</b>	<b>1.852</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.438.929</b>	<b>8.527</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>11.283.186</b>	<b>12.259</b>

- 6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo .....	3.195.410	2.248
Årets resultat .....	880.454	948
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>4.075.864</b>	<b>3.196</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4.125.864</b>	<b>3.246</b>



**NOTER**

	2023	2022 tkr.
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter Emma Holst Holding ApS .....	17.366	22
Renter Holst Vinduespolering ApS .....	16.157	9
<b>Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt .....</b>	<u><b>33.523</b></u>	<u><b>31</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	702	177
Regulering af udskudt skat .....	232.591	43
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<u><b>233.293</b></u>	<u><b>220</b></u>



## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	8.340.908
Kostpris 31. december 2023	8.340.908
Opskrivninger, primo.....	2.173.819
Årets opskrivninger .....	1.124.068
Opskrivninger 31. december 2023	3.297.887
Af-/nedskrivninger, primo .....	-358.227
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-358.227
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>11.280.568</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2024.

Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr. 11.280.568.

Afkastkrav 4,0% - 4,6%

Omkostninger 24,8 % af lejeindtægterne

Hvis afkastkravet stiger med 0,5% dagsværdi af investeringsejendommen udgør tkr. 10.103, hvis afkastkravet falder med 0,5%, vil dagsværdi af investeringsejendommene udgør tkr. 12.771.



## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	6.698.768	4.529.543	153.600	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	33.450	33.450	0	0
Deposita .....	131.450	139.803	0	0
	<u>6.863.668</u>	<u>4.702.796</u>	<u>153.600</u>	<u>0</u>
<b>6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven	
Investeringsejendomme	11.280.568	1.124.038		0
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.				
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Gæld til realkreditinstitut på t.kr. 5.340 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er t.kr. 10.033.				



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Thomas Holst Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til inveteringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Emma Holst Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.





**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Høeg Holst

Direktør

Serienummer: e8fa0d2a-7394-4882-9955-7e415c2ebc05

IP: 82.134.xxx.xxx

2024-04-10 17:06:16 UTC



## Søren Bøggild Lund

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S CVR: 16645699

Registreret revisor

Serienummer: d856dee0-7809-4fb1-b53d-8e03bdc3e408

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-04-10 17:29:51 UTC



## Thomas Høeg Holst

Dirigent

Serienummer: e8fa0d2a-7394-4882-9955-7e415c2ebc05

IP: 82.134.xxx.xxx

2024-04-10 17:43:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: K6ZJE-B3VUC-VFFAD-1V3DB-OE38E-ADGAG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**