

Holm-Christiansen Ejendomme ApS

**Ådalen 89
9700 Brønderslev**

CVR-nr. 41 46 14 11

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 29. juni 2023

Nikolaj Skovborg Holm-Christiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Holm-Christiansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 29. juni 2023

Direktion

Nikolaj Skovborg Holm-Christiansen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Holm-Christiansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holm-Christiansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Hjørring, den 29. juni 2023

PJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 86 10 44

Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49133

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning, samt køb/salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 9.566.083, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 10.049.732.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holm-Christiansen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende måde:

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi i balancen. Årets værdiregulering indregnes som indtægt i resultatopgørelsen. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag for lineære afskrivninger i balancen.

Årsagen til praksisændringen er, at indregning af investeringsejendomme til dagsværdi efter ledelsens opfattelse vil give et mere retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat.

Sammenligningstallene er ikke korrigeret i regnskabet, idet det ikke har været muligt at indhente oplysninger til brug for korrekt beregning af dagsværdien i 2021.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål, at opnår afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.218.688	1.045.837
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.218.688	1.045.837
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>156.298</u>	<u>-106.083</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>9.257.565</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		10.632.551	939.754
Finansielle indtægter	1	2.011.106	0
Finansielle omkostninger		<u>-423.541</u>	<u>-291.297</u>
Resultat før skat		12.220.116	648.457
Skat af årets resultat	2	<u>-2.654.033</u>	<u>-165.990</u>
Årets resultat		<u>9.566.083</u>	<u>482.467</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.566.083</u>	<u>482.467</u>
		<u>9.566.083</u>	<u>482.467</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>30.432.948</u>	<u>17.035.924</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>30.432.948</u>	<u>17.035.924</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.432.948</u>	<u>17.035.924</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		781.034	35.538
Andre tilgodehavender		<u>110.997</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>892.031</u>	<u>35.538</u>
Likvide beholdninger		<u>129.058</u>	<u>189.734</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.021.089</u>	<u>225.272</u>
Aktiver i alt		<u><u>31.454.037</u></u>	<u><u>17.261.196</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		10.009.732	443.649
Egenkapital		<u>10.049.732</u>	<u>483.649</u>
Hensættelse til udskudt skat		2.036.273	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.036.273</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.981.189	11.968.599
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>11.981.189</u>	<u>11.968.599</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	360.414	365.193
Banker		5.522.241	3.472.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	390.170
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		278.401	19.928
Skyldigt sambeskatningsbidrag		617.760	165.990
Anden gæld		26.926	126.926
Deposita		566.101	268.276
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.386.843</u>	<u>4.808.948</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>19.368.032</u>	<u>16.777.547</u>
Passiver i alt		<u>31.454.037</u>	<u>17.261.196</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	443.649	483.649
Årets resultat	0	9.566.083	9.566.083
Egenkapital 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>10.009.732</u>	<u>10.049.732</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.486	0
Kursreguleringer	<u>1.999.620</u>	<u>0</u>
	<u>2.011.106</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	617.760	165.990
Årets udskudte skat	<u>2.036.273</u>	<u>0</u>
	<u>2.654.033</u>	<u>165.990</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		17.192.222
Tilgang i årets løb		<u>3.983.161</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>21.175.383</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		0
Årets opskrivninger		<u>9.257.565</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>9.257.565</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		156.298
Årets afskrivninger		<u>-156.298</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>30.432.948</u>

Noter

Investerings ejendommene er beliggende i Brønderslev. Ejendommene består af lejeboliger til privat. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Under materielle anlægsaktiver indgår investerings ejendomme målt til dagsværdi medfølgende beløb:

Dagsværdi pr. 31. december 2022 udgør 30.432.948 kr.
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør 9.257.565 kr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,50%, som er fastsat under hensynstagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen samt ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype. Vurderet dagsværdi understøttes endvidere af, at der er foretaget vurdering af ejendommene af to uafhængige erhvervsmæglere.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.333.792	12.341.603	360.414	11.207.654
	12.333.792	12.341.603	360.414	11.207.654

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.676 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 20.182.