

# **Holm-Christiansen Ejendomme ApS**

**Ådalen 89  
9700 Brønderslev**

**CVR-nr. 41 46 14 11**

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 13. juni 2024

---

Nikolaj Skovborg Holm-Christiansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 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 13. juni 2024

### **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 2023 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 13. juni 2024

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 2023 udviser et underskud på kr. 469.368, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 9.580.364.

### **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 2023 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 2023 er aflagt i kr.

### **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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af ejendommen, og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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**

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **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 nominel værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.524.468</b>	<b>1.218.688</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.524.468</b>	<b>1.218.688</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>156.298</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.524.468</b>	<b>1.374.986</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.219.249</u>	<u>9.257.565</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>305.219</b>	<b>10.632.551</b>
Finansielle indtægter	2	62.716	2.011.106
Finansielle omkostninger		<u>-969.428</u>	<u>-423.541</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-601.493</b>	<b>12.220.116</b>
Skat af årets resultat	3	<u>132.125</u>	<u>-2.654.033</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-469.368</u></b>	<b><u>9.566.083</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-469.368</u>	<u>9.566.083</u>
		<b><u>-469.368</u></b>	<b><u>9.566.083</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>29.218.674</u>	<u>30.432.948</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>29.218.674</b></u>	<u><b>30.432.948</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>29.218.674</b></u>	<u><b>30.432.948</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		721.002	781.034
Andre tilgodehavender		<u>718.979</u>	<u>110.997</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.439.981</b></u>	<u><b>892.031</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>12.134</b></u>	<u><b>129.058</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.452.115</b></u>	<u><b>1.021.089</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>30.670.789</b></u></u>	<u><u><b>31.454.037</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>9.540.364</u>	<u>10.009.732</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.580.364</u></b>	<b><u>10.049.732</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.768.430</u>	<u>2.036.273</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.768.430</u></b>	<b><u>2.036.273</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>17.914.624</u>	<u>11.981.189</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>17.914.624</u></b>	<b><u>11.981.189</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	342.507	360.414
Banker		85.445	5.522.241
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.300	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		146.671	278.401
Skyldigt sambeskatningsbidrag		135.718	617.760
Anden gæld		0	26.926
Periodeafgrænsningsposter		223.762	0
Deposita		<u>456.968</u>	<u>566.101</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.407.371</u></b>	<b><u>7.386.843</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.321.995</u></b>	<b><u>19.368.032</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.670.789</u></b>	<b><u>31.454.037</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	10.009.732	10.049.732
Årets resultat	0	-469.368	-469.368
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>9.540.364</u></b>	<b><u>9.580.364</u></b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<p>Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.</p>		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	57.728	11.486
Andre finansielle indtægter	4.988	0
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>1.999.620</u>
	<u><b>62.716</b></u>	<u><b>2.011.106</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-267.843	2.036.273
Sambeskatningsbidrag	<u>135.718</u>	<u>617.760</u>
	<u><b>-132.125</b></u>	<u><b>2.654.033</b></u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	21.175.383
Tilgang i årets løb	<u>4.975</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>21.180.358</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	9.257.565
Årets opskrivninger	<u>-1.219.249</u>
Opskrivninger 31. december 2023	<u>8.038.316</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>29.218.674</u></u></b>

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

Dagsværdi pr. 31. december 2023 udgør 29.218.674 kr.  
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen udgør -1.219.248 kr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,75%, som er fastsat under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen samt ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Vurderet dagsværdi understøttes endvidere af, at der er foretaget vurdering af ejendommene af en uafhængig erhvervsmægler.

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>12.341.603</u>	<u>18.257.131</u>	<u>342.507</u>	<u>16.778.587</u>
	<b><u>12.341.603</u></b>	<b><u>18.257.131</u></b>	<b><u>342.507</u></b>	<b><u>16.778.587</u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Holm-Christiansen Capital ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.645 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 29.219