

# Holst & Johst Ejendomme ApS

Mølleparkvej 55  
9000 Aalborg

CVR-nr. 42 64 14 99

Årsrapport for 2023  
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 3. april 2024

---

Lasse Hahn Holst  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Holst & Johst Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. april 2024

### **Direktion**

Lasse Hahn Holst  
direktør

Simon Johst Iversen  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Holst & Johst Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Holst & Johst Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Løgstør, den 3. april 2024

Danrevi Løgstør I/S  
Godkendt revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 10 01 96 99

Tom Cortsen  
Statsautoriseret revisor  
mne40065

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Holst & Johst Ejendomme ApS  
Mølleparkvej 55  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 42 64 14 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 31. august 2021

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Lasse Hahn Holst, direktør  
Simon Johst Iversen, adm. direktør

### Revisor

Danrevi Løgstør I/S  
Godkendt revisionsinteressentskab  
Østerbrogade 19  
9670 Løgstør

### Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor fast ejendom samt dermed efter ledelsens skøn forbunden virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 101.117, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 231.883.

### **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 Holst & Johst Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Der er i regnskabsåret 2022 konstateret væsentlige fejl i materielle anlægsaktiver og langfristet gæld.

Ovenstående fejl bevirker, at årets resultat for 2022 reduceres med tkr. 189, balancesum reduceres med tkr. 117 og egenkapitalen reduceres med tkr. 197.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger på udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat af årets resultat**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>277.460</b>	<b>291.041</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-4.588</u>	<u>-18.867</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>272.872</b>	<b>272.174</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-42.501</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>230.371</b>	<b>272.174</b>
Finansielle indtægter		34	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-156.397</u>	<u>-98.710</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>74.008</b>	<b>173.464</b>
Skat af årets resultat	4	<u>27.109</u>	<u>-82.698</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>101.117</u></b>	<b><u>90.766</u></b>
Overført resultat		<u>101.117</u>	<u>90.766</u>
		<b><u>101.117</u></b>	<b><u>90.766</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>4.963.024</u>	<u>3.475.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.963.024</b></u>	<u><b>3.475.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.963.024</b></u>	<u><b>3.475.000</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>27.109</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>27.109</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>22.203</b></u>	<u><b>133.956</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>49.312</b></u>	<u><b>133.956</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.012.336</b></u></u>	<u><u><b>3.608.956</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		191.883	90.766
<b>Egenkapital</b>		<b>231.883</b>	<b>130.766</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.259.362	2.314.552
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>3.259.362</b>	<b>2.314.552</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	99.437	0
Banker		456.086	321.409
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.200	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		901.268	718.870
Selskabsskat		0	86.336
Deposita		58.100	37.023
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.521.091</b>	<b>1.163.638</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.780.453</b>	<b>3.478.190</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.012.336</b>	<b>3.608.956</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	90.766	130.766
Årets resultat	0	101.117	101.117
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>191.883</u></b>	<b><u>231.883</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Andre personalemkostninger	<u>4.588</u>	<u>18.867</u>
	<b><u>4.588</u></b>	<b><u>18.867</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>42.501</u>	<u>0</u>
	<b><u>42.501</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	156.397	95.072
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>3.638</u>
	<b><u>156.397</u></b>	<b><u>98.710</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	82.698
Årets udskudte skat	<u>-27.109</u>	<u>0</u>
	<b><u>-27.109</u></b>	<b><u>82.698</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	3.475.000
Tilgang i årets løb	<u>1.530.525</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>5.005.525</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	0
Årets afskrivninger	<u>42.501</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>42.501</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>4.963.024</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2023	<u>Gæld</u> 31. december 2023	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.314.552</u>	<u>3.358.799</u>	<u>99.437</u>	<u>2.914.311</u>
	<b><u><u>2.314.552</u></u></b>	<b><u><u>3.358.799</u></u></b>	<b><u><u>99.437</u></u></b>	<b><u><u>2.914.311</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.359, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 5.079.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 375, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## **Noter**

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)**