

**Holdensen Invest ApS**

**Industrivej 15 B, 6740 Bramming**

---

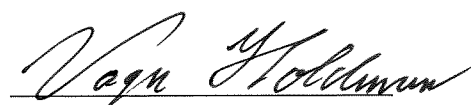
**Årsrapport for**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

---

**CVR-nr. 81 83 44 15**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/1 2020



Vagn Holdensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Holdensen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 11. december 2019

**Direktion**



Vagn Holdensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Holdensen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holdensen Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Ethiske 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.

Esbjerg, den 11. december 2019

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

  
Søren Rishøj  
statsautoriseret revisor  
mne19733

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Holdensen Invest ApS  
Industrivej 15 B  
6740 Bramming

CVR-nr.: 81 83 44 15  
Stiftet: 1. april 1977  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Vagn Holdensen

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i værdipapirer og ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 1.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.821 t.kr. mod 1.579 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.225 t.kr. mod 664 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Holdensen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (skovarealer) måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og skovarealer.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Byfornyelseslån indregnes som en særskilt del af dagsværdien af ejendommen og nedskrives årligt i takt med den offentligt støttede gældsafvikling.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.820.518</b>	<b>1.579.150</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.230.112	-480.247
2 Personaleomkostninger	-120.000	-120.000
Andre driftsomkostninger	-29.660	-4.550
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.900.970</b>	<b>974.353</b>
Andre finansielle indtægter	30.646	72.744
Øvrige finansielle omkostninger	-98.040	-243.121
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.833.576</b>	<b>803.976</b>
Skat af årets resultat	-608.236	-139.536
<b>Årets resultat</b>	<b>2.225.340</b>	<b>664.440</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overføres til overført resultat	2.114.740	556.440
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.225.340</b>	<b>664.440</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	180.000	180.000
3	Investeringsejendomme	<u>32.300.000</u>	<u>31.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.480.000</u>	<u>31.280.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.266.853</u>	<u>961.180</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.266.853</u>	<u>961.180</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>33.746.853</u></b>	<b><u>32.241.180</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>22.500</u>	<u>25.500</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>22.500</u>	<u>25.500</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	123.663	0
	Andre tilgodehavender	100.919	28.464
	Periodeafgrænsningsposter	<u>56.717</u>	<u>34.989</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>281.299</u>	<u>63.453</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.073.196</u>	<u>835.730</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.376.995</u></b>	<b><u>924.683</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>35.123.848</u></b>	<b><u>33.165.863</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Overført resultat	27.412.611	25.297.871
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>27.723.211</u></b>	<b><u>25.605.871</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.002.000	1.674.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.002.000</u></b>	<b><u>1.674.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	3.882.714	4.352.218
	Deposita	539.103	544.781
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.421.817</u>	<u>4.896.999</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	478.500	477.930
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.282	85.764
	Selskabsskat	248.976	174.144
	Anden gæld	190.062	251.155
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>976.820</u>	<u>988.993</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.398.637</u></b>	<b><u>5.885.992</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>35.123.848</u></b>	<b><u>33.165.863</u></b>

**1 Usikkerhed ved indregning eller måling****8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9 Eventualposter**

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 3.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>
	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>120.000</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	30.701.696	30.492.936
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>208.760</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>30.701.696</u></b>	<b><u>30.701.696</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	398.304	907.064
Årets regulering til dagsværdi	1.230.112	-480.247
Byfornyelseslån	<u>-30.112</u>	<u>-28.513</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september</b>	<b><u>1.598.304</u></b>	<b><u>398.304</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>32.300.000</u></b>	<b><u>31.100.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent for erhvervsejendomme	8,25
Afkastprocent for boligudlejningsejendomme (herunder blandede ejendomme)	5,50 - 5,88

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober	200.000	200.000
	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	25.297.871	24.741.431
Årets overførte resultat	2.114.740	556.440
	<b>27.412.611</b>	<b>25.297.871</b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. oktober	108.000	105.800
Udloddet udbytte	-108.000	-105.800
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	<b>110.600</b>	<b>108.000</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.361.214	4.830.148
Heraf forfalder inden for 1 år	-478.500	-477.930
	<b>3.882.714</b>	<b>4.352.218</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.978.257	2.484.330
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.410 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 14.200 t.kr.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		