

Holdensen Invest ApS
Industrivej 15 B, 6740 Bramming

Årsrapport for
1. oktober 2021 - 30. september 2022

CVR-nr. 81 83 44 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *2/1 2023*


Vagn Holdensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	Ledelsesberetning
3	Selskabsoplysninger
4	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022
5	Anvendt regnskabspraksis
9	Resultatopgørelse
10	Balance
12	Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 23. november 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 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 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 23. november 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holdensen Invest ApS
	Industrivej 15 B
	6740 Bramming
	CVR-nr.: 81 83 44 15
	Stiftet: 1. april 1977
Direktion	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 har i lighed med tidligere år bestået af investering i værdipapirer og ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 36.500 t.kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommens driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 8,0% for erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg, Varde og Bramming, 7,25% for erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg Centrum og 5% for boligudlejningsejendomme beliggende i Esbjerg og Varde, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Ejendommens værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdier tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.858 t.kr. mod 1.848 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 797 t.kr. mod 3.481 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, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	1.864.339	1.848.465
Værdiregulering af investeringsejendomme	-393.649	2.600.000
2 Personaleomkostninger	-180.000	-180.000
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-10.235	-2.060
Andre driftsomkostninger	-24.056	-1.556
Resultat før finansielle poster	1.256.399	4.264.849
Andre finansielle indtægter	88.749	436.465
Øvrige finansielle omkostninger	-347.159	-95.924
Resultat før skat	997.989	4.605.390
Skat af årets resultat	-201.300	-1.124.620
Årets resultat	796.689	3.480.770
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overføres til overført resultat	678.889	3.366.370
Disponeret i alt	796.689	3.480.770

Balance 30. september

Aktiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	180.000	180.000
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	1.162.329
4	Investeringsjendomme	<u>36.500.000</u>	<u>34.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.680.000</u>	<u>36.242.329</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.680.000</u>	<u>36.242.329</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>0</u>	<u>22.500</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>22.500</u>
	Andre tilgodehavender	176.965	196.440
	Periodeafgrænsningsposter	<u>62.358</u>	<u>66.397</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>239.323</u>	<u>262.837</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.742.707</u>	<u>2.605.063</u>
	Værdipapirer i alt	<u>1.742.707</u>	<u>2.605.063</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.112.727</u>	<u>432.502</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.094.757</u>	<u>3.322.902</u>
	Aktiver i alt	<u>39.774.757</u>	<u>39.565.231</u>

Balance 30. september

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Overført resultat	32.464.525	31.785.636
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
	Egenkapital i alt	<u>32.782.325</u>	<u>32.100.036</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.866.000	2.866.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.866.000</u>	<u>2.866.000</u>
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	2.440.480	2.920.045
	Deposita	697.238	684.210
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.137.718</u>	<u>3.604.255</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	502.544	495.970
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.019	43.744
	Selskabsskat	132.405	284.194
	Anden gæld	298.746	171.032
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>988.714</u>	<u>994.940</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.126.432</u>	<u>4.599.195</u>
	 Passiver i alt	 <u>39.774.757</u>	 <u>39.565.231</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Oplysninger om dagsværdi
- 11 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 36.500 t.kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommens driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 8,0% for erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg, Varde og Bramming, 7,25% for erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg Centrum og 5,0% for boligudlejningsejendomme beliggende i Esbjerg og Varde, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Ejendommens værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdier tilsvarende ændre sig.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</u>
Kostpris 1. oktober	180.000	44.000	1.162.329
Overførsler	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.162.329</u>
Kostpris 30. september	<u>180.000</u>	<u>44.000</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. oktober	<u>0</u>	<u>44.000</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 30. september	<u>0</u>	<u>44.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>180.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	30.701.696	30.701.696
Tilgang i årets løb	<u>1.993.649</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>32.695.345</u>	<u>30.701.696</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	4.198.304	1.598.304
Årets regulering til dagsværdi	<u>-393.649</u>	<u>2.600.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>3.804.655</u>	<u>4.198.304</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>36.500.000</u>	<u>34.900.000</u>

Investeringsejendommene består af 7 ejendomme, som benyttes til privat beboelse og erhvervs-mæssige formål. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Esbjerg, Varde og Bramming.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent for erhvervsejendomme i Esbjerg, Varde og Bramming	8,00
Afkastprocent for erhvervsejendomme i Esbjerg Centrum	7,25
Afkastprocent for boligudlejningsejendomme i Esbjerg og Varde	5,00

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 5.600 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 32.782 t.kr. til 28.418 t.kr.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

En reduktion af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 7.900 t.kr. Egenkapitalen vil dermed forhøjes fra de nuværende 32.782 t.kr. til 38.948 t.kr.

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober	31.785.636	28.419.266
Årets overførte resultat	678.889	3.366.370
	<u>32.464.525</u>	<u>31.785.636</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober	114.400	113.000
Udloddet udbytte	-114.400	-113.000
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
	<u>117.800</u>	<u>114.400</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.943.024	3.416.015
Heraf forfalder inden for 1 år	-502.544	-495.970
	<u>2.440.480</u>	<u>2.920.045</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.215.519</u>	<u>1.427.164</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.958 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 15.500 t.kr.		

Noter

10. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 30. september	36.500.000	1.742.707
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-393.649</u>	<u>-278.767</u>

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.