

H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS

Skagensvej 57, 9881 Bindslev
CVR-nr.: 36 98 41 12

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. maj 2026

Henrik Folsted Christiansen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 23 54 00
Hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS
Skagensvej 57
9881 Bindslev

CVR-nr.: 36 98 41 12
Stiftet: 5. august 2015
Kommune: Hjørring
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Henrik Folsted Christiansen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørrebro 15
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for H.F. Christiansen Ejendomsinvest 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bindslev, den 27. maj 2026

Direktion:

Henrik Folsted Christiansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 27. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kim Winther
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34261

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje og investere i fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis med hensyn til måling af grunde og bygninger.

Praksisændringen sker som følge af, at regnskabslovgivning på området er ændret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		416.880	567.468
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-62.924	-62.686
Nedskrivning af omsætningsaktiver som overstiger normale nedskrivninger		-20.380	0
Andre driftsomkostninger		-70.000	-13.000
Driftsresultat		263.576	491.782
Andre finansielle indtægter		1.093	5.487
Øvrige finansielle omkostninger		-201.042	-238.040
Resultat før skat		63.627	259.229
Skat af årets resultat	1	-16.109	-58.694
Årets resultat		47.518	200.535
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		47.518	200.535
I alt		47.518	200.535

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.582	39.606
Investeringsjendomme		6.214.906	6.270.806
Materielle anlægsaktiver	2	6.247.488	6.310.412
Anlægsaktiver		6.247.488	6.310.412
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		29.375	124.755
Varebeholdninger		29.375	124.755
Udsudte skatteaktiver		65.000	53.301
Andre tilgodehavender		17.618	17.150
Tilgodehavende selskabsskat		8.192	0
Periodeafgrænsningsposter		11.573	28.958
Tilgodehavender		102.383	99.409
Likvide beholdninger		394	0
Omsætningsaktiver		132.152	224.164
Aktiver		6.379.640	6.534.576

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.904.490	1.856.972
Egenkapital		1.954.490	1.906.972
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.092.295	3.184.447
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.092.295	3.184.447
Gæld til realkreditinstitutter		82.000	69.000
Gæld til pengeinstitutter		294.745	149.281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		667.800	992.684
Selskabsskat		0	26.456
Anden gæld		39.756	71.241
Deposita		223.554	109.495
Kortfristede gældsforpligtelser		1.332.855	1.443.157
Gældsforpligtelser		4.425.150	4.627.604
Passiver		6.379.640	6.534.576

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Medarbejderforhold

6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2024	50.000	2.741.712	1.856.972	4.648.684
Praksisændring		-2.741.712		-2.741.712
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	50.000	0	1.856.972	1.906.972
Forslag til resultatdisponering			47.518	47.518
<u>Egenkapital 31. december 2025</u>	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>1.904.490</u>	<u>1.954.490</u>

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	27.808	60.456
Regulering af udskudt skat	-11.699	-1.762
	16.109	58.694

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025	70.242	6.755.273
Kostpris 31. december 2025	70.242	6.755.273
Opskrivninger 1. januar 2025	0	3.664.804
Praksisændring	0	-3.664.804
Opskrivninger 31. december 2025	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	30.636	634.258
Praksisændring	0	-149.791
Årets afskrivninger	7.024	55.900
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	37.660	540.367
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	32.582	6.214.906

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.174.295	82.000	2.834.000	3.253.447
	3.174.295	82.000	2.834.000	3.253.447

4 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

	2025 tkr.
Eventualforpligtelser	
Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en restløbetid på 11 måneder.	
De samlede eventualforpligtelser udgør pr. balancedagen:	94

Noter

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.244 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.181 tkr.

Der er stillet sikkerhed for engagement med Spar Nord bank, Frederikshavn deponeret følgende:

Nom. 880.000 Ejerpantebrev i ejendom med regnskabsmæssig værdi 358 tkr.
Nom. 1.000.000 Ejerpantebrev i ejendom med regnskabsmæssig værdi 585 tkr.

	2025	2024
6 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets ejendomme var tidligere målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Praksis ændres til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen følger ændringen i regnskabslovgivningen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- For 2024 er resultat forøget med 37.447 kr. før skat og 29.209 kr. efter skat.
- Aktivsummen 31/12-24 formindskes med 3.515 tkr., som kan henføres til opskrivninger på ejendommene.
- Udskudt skat 31/12-24 formindskes med 773 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2025 formindskes med 2.742, som følge af praksisændringen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herudover indgår årets formindskelse eller forøgelse af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer, samt sædvanlige nedskrivninger af varebeholdninger af råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris og opskrivninger med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Dagsværdien med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	99 år	0-40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 med 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, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.