

H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS

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

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 24. april 2025

Henrik Folsted Christiansen

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

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 revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 24. april 2025

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 2024 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 24. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Winther
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34261

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

I den udstrækning, at ejendomsmarkedet ændrer sig eller øvrige forhold vedrørende ejendommene ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		567.468	514.301
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-100.133	-95.833
Andre driftsomkostninger		-13.000	0
Driftsresultat		454.335	418.468
Andre finansielle indtægter		5.487	3.711
Øvrige finansielle omkostninger		-238.040	-178.747
Resultat før skat		221.782	243.432
Skat af årets resultat	1	-50.456	-53.780
Årets resultat		171.326	189.652
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		171.326	189.652
I alt		171.326	189.652

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		9.785.819	9.579.167
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		39.606	40.011
Materielle anlægsaktiver	2	9.825.425	9.619.178
Anlægsaktiver		9.825.425	9.619.178
<hr/>			
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		124.755	137.755
Varebeholdninger		124.755	137.755
Andre tilgodehavender		17.150	7.332
Periodeafgrænsningsposter		28.958	1.051
Tilgodehavender		46.108	8.383
Likvide beholdninger		0	23.575
Omsætningsaktiver		170.863	169.713
<hr/>			
Aktiver		9.996.288	9.788.891
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		2.741.712	2.746.206
Overført resultat		1.856.972	1.681.152
Egenkapital		4.648.684	4.477.358
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		720.000	730.000
Hensatte forpligtelser		720.000	730.000
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.184.447	3.234.687
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.184.447	3.234.687
Gæld til realkreditinstitutter		69.000	85.000
Gæld til pengeinstitutter		149.281	342.054
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		992.684	739.449
Selskabsskat		26.456	38.092
Anden gæld		71.241	0
Deposita		109.495	117.251
Kortfristede gældsforpligtelser		1.443.157	1.346.846
Gældsforpligtelser		4.627.604	4.581.533
<hr/>			
Passiver		9.996.288	9.788.891
<hr/>			
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.746.206	1.681.152	4.477.358
Forslag til resultatdisponering			171.326	171.326
Overførsler				
Ned- og afskrivninger		-4.494	4.494	0
Egenkapital 31. december 2024	50.000	2.741.712	1.856.972	4.648.684

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	60.456	70.092
Regulering af udskudt skat	-10.000	-16.312
	50.456	53.780

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	6.455.273	63.862
Tilgang	300.000	6.380
Kostpris 31. december 2024	6.755.273	70.242
Opskrivninger 1. januar 2024	3.664.804	0
Opskrivninger 31. december 2024	3.664.804	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	540.910	23.851
Årets afskrivninger	93.348	6.785
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	634.258	30.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	9.785.819	39.606

Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 6.270.807

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.253.447	69.000	2.977.000	3.319.687
	3.253.447	69.000	2.977.000	3.319.687

4 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en restløbetid på 23 måneder og en samlet leasingforpligtelse på 116 tkr.

Noter

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.326 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.855 tkr.

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

Nom. 880.000 Ejerpantebrev i ejendom med regnskabsmæssig værdi 782 tkr.

Nom. 1.000.000 Ejerpantebrev i ejendom med regnskabsmæssig værdi 1.254 tkr.

6 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

I den udstrækning, at ejendomsmarkedet ændrer sig eller øvrige forhold vedrørende ejendommene ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

	2024	2023
7 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.F. Christiansen Ejendomsinvest ApS for 2024 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til 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.

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-læg 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

Grunde og bygninger 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
Bygninger	99 år	0 - 40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

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 nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.