

Holdensen Invest ApS

Industrivej 15 B, 6740 Bramming

Årsrapport for

1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 81 83 44 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. januar 2025.

Vagn Holdensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 28. november 2024

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 2023 - 30. september 2024 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 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 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 28. november 2024

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
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 ejendommenes 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.

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

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.

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 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.

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

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet 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>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	1.227.836	1.851.853
2 Personaleomkostninger	-180.000	-180.000
Andre driftsomkostninger	-890	-5.056
Resultat før finansielle poster	1.046.946	1.666.797
Andre finansielle indtægter	305.152	150.619
Øvrige finansielle omkostninger	-58.640	-79.989
Resultat før skat	1.293.458	1.737.427
Skat af årets resultat	-265.086	-370.774
Årets resultat	1.028.372	1.366.653
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	250.000
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Overføres til overført resultat	628.372	716.653
Disponeret i alt	1.028.372	1.366.653

Balance 30. september

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	180.000	180.000
4	Investeringsejendomme	36.500.000	36.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.680.000</u>	<u>36.680.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.680.000</u>	<u>36.680.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.315	0
	Andre tilgodehavender	236.013	74.357
	Periodeafgrænsningsposter	67.835	66.149
	Tilgodehavender i alt	<u>323.163</u>	<u>140.506</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.523.678	1.792.401
	Værdipapirer i alt	<u>2.523.678</u>	<u>1.792.401</u>
	Likvide beholdninger	<u>959.682</u>	<u>1.952.405</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.806.523</u>	<u>3.885.312</u>
	Aktiver i alt	<u>40.486.523</u>	<u>40.565.312</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Overført resultat	33.809.550	33.181.178
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
Egenkapital i alt	<u>34.409.550</u>	<u>33.781.178</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.048.000	2.957.000
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.048.000</u>	<u>2.957.000</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	1.693.241	1.984.117
Deposita	723.647	695.812
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.416.888</u>	<u>2.679.929</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	308.930	509.284
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.658	42.729
Selskabsskat	109.808	193.585
Anden gæld	123.689	401.607
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>612.085</u>	<u>1.147.205</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.028.973</u>	<u>3.827.134</u>
Passiver i alt	<u>40.486.523</u>	<u>40.565.312</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 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 ejendommenes 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.

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

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</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>
Kostpris 1. oktober		<u>180.000</u>
Kostpris 30. september		<u>180.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>180.000</u>

Noter

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	<u>32.695.345</u>	<u>32.695.345</u>
Kostpris 30. september	<u>32.695.345</u>	<u>32.695.345</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	<u>3.804.655</u>	<u>3.804.655</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>3.804.655</u>	<u>3.804.655</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>36.500.000</u>	<u>36.500.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 7 ejendomme, som benyttes til privat beboelse og erhvervsmæssige formål. Ejendommene er beliggende i henholdsvis Esbjerg, Varde og Bramming.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, bolig	5,00
Afkastkrav, erhverv	7,25-8,00

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 36.500 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 3.300 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 3.300 t.kr.

Noter

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</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	33.181.178	32.464.525
Årets overførte resultat	628.372	716.653
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	250.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-250.000
	<u>33.809.550</u>	<u>33.181.178</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober	400.000	117.800
Udloddet udbytte	-400.000	-117.800
Udbytte for regnskabsåret	400.000	400.000
	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.002.171	2.493.401
Heraf forfalder inden for 1 år	-308.930	-509.284
	<u>1.693.241</u>	<u>1.984.117</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>729.265</u>	<u>981.702</u>

Noter

9. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme erhverv	Investerings- ejendomme beboelse	Investerings- ejendomme blandet anvendelse	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 30. september	8.800.000	16.400.000	11.300.000	2.523.678
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0	0	231.286

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.002 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 15.500 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.