

**Holdensen Invest ApS
Industrivej 15 B, 6740 Bramming**

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

CVR-nr. 81 83 44 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. januar 2026.

Vagn Holdensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 25. november 2025

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 2024 - 30. september 2025 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 25. november 2025

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 36.700 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, 8,0% for erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg Centrum, 5,0% for boligudlejningsejendomme beliggende i Esbjerg og 5,5% for boligudlejningsejendom beliggende i 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.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

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 investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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 acontoskatte.

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 nettorealisationseværdi.

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.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	1.475.507	1.226.946
2 Personaleomkostninger	-180.000	-180.000
Resultat før finansielle poster	1.295.507	1.046.946
Andre finansielle indtægter	225.487	305.152
Øvrige finansielle omkostninger	-41.356	-58.640
Resultat før skat	1.479.638	1.293.458
Skat af årets resultat	-303.434	-265.086
Årets resultat	1.176.204	1.028.372
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	79.400	400.000
Overføres til overført resultat	1.096.804	628.372
Disponeret i alt	1.176.204	1.028.372

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	180.000	180.000
4 Investeringsejendomme	<u>36.700.000</u>	<u>36.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.880.000</u>	<u>36.680.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.880.000</u>	<u>36.680.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	19.315
Andre tilgodehavender	160.930	236.013
Periodeafgrænsningsposter	<u>24.631</u>	<u>67.835</u>
Tilgodehavender i alt	<u>185.561</u>	<u>323.163</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.063.207</u>	<u>2.523.678</u>
Værdipapirer i alt	<u>3.063.207</u>	<u>2.523.678</u>
Likvide beholdninger	<u>1.115.934</u>	<u>959.682</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.364.702</u>	<u>3.806.523</u>
Aktiver i alt	<u>41.244.702</u>	<u>40.486.523</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Overført resultat	34.906.354	33.809.550
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>79.400</u>	<u>400.000</u>
Egenkapital i alt	<u>35.185.754</u>	<u>34.409.550</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.115.000</u>	<u>3.048.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.115.000</u>	<u>3.048.000</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.454.265	1.693.241
Deposita	723.210	723.647
Selskabsskat	<u>167.029</u>	<u>109.808</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.344.504</u>	<u>2.526.696</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	245.823	308.930
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.435	69.658
Anden gæld	<u>296.186</u>	<u>123.689</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>599.444</u>	<u>502.277</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.943.948</u>	<u>3.028.973</u>
Passiver i alt	<u>41.244.702</u>	<u>40.486.523</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 36.700 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, 8,0% for erhvervsejendomme beliggende i Esbjerg Centrum, 5,0% for boligudlejningsejendomme beliggende i Esbjerg og 5,5% for boligudlejningsejendom beliggende i 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>2024/25</u>	<u>2023/24</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

	Grunde og bygninger
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 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober	32.695.345	32.695.345
Tilgang i årets løb	<u>200.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september	<u>32.895.345</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>36.700.000</u>	<u>36.500.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 7 ejendomme, som benyttes til privat beboelse og erhvervmæssige 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 2025</u>
Afkastkrav, bolig (%)	5,00-5,50
Afkastkrav, erhverv (%)	8,00
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	627
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	841
Boligejendomme og blandede ejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	8.943
Erhvervsnejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	2.918

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 36.700 t.kr. pr. 30. september 2025. 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 3.500 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.800 t.kr.

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>		
	200.000	200.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober	33.809.550	33.181.178		
Årets overførte resultat	<u>1.096.804</u>	<u>628.372</u>		
	34.906.354	33.809.550		
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte 1. oktober	400.000	400.000		
Udloddet udbytte	-400.000	-400.000		
Udbytte for regnskabsåret	<u>79.400</u>	<u>400.000</u>		
	79.400	400.000		
8. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld
	<u>30/9 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>30/9 2025</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.700.088	245.823	1.454.265	473.504
Deposita	723.210	0	723.210	723.210
Selskabsskat	<u>167.029</u>	<u>0</u>	<u>167.029</u>	<u>0</u>
	2.590.327	245.823	2.344.504	1.196.714

Noter

9. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme erhverv	Investerings- ejendomme beboelse	Investerings- ejendomme blandet anvendelse	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 30. september	<u>8.800.000</u>	<u>16.400.000</u>	<u>11.500.000</u>	<u>3.063.207</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>133.763</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.700 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 15.700 t.kr.

11. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.