

# Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS

Skagensvej 57, 9881 Bindslev  
CVR-nr. 12 44 47 37

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 2. december 2025

---

Henrik 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 triangular graphic 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'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-13
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	14-17

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** Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS  
Skagensvej 57  
9881 Bindslev

CVR-nr.: 12 44 47 37  
Stiftet: 29. september 1988  
Kommune: Hjørring  
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

**Direktion** René Folsted-Christiansen  
Henrik Folsted Christiansen

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nørrebro 15  
9800 Hjørring

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Selskabets positive udvikling har medført, at selskabet ikke længere er omfattet af bestemmelsen i årsregnskabsloven § 135 om fritagelse for revisionspligt, hvorfor årsrapporten revideres i overensstemmelse med lovgivningen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bindslev, den 2. december 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
René Folsted-Christiansen

\_\_\_\_\_  
Henrik Folsted Christiansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 2. december 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Kim Winther  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34261

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

## 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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året realiseret et mindre overskud, hvilket betragtes som delvis tilfredsstillende.

Der er pres på likviditeten, og forudsætningen for fortsat drift er fortsat understøttelse af likviditeten fra selskabets ejere. Ejerkredsen har pr. 30.09.25 et tilgodehavende på 4.892 tkr., som ejerne ikke indfrier før der er likviditet hertil.

Der er i året tilført 898 tkr. i yderligere i likviditet via denne mellemregning. Ledelsen og ejerkredsen understøtter fortsat likviditeten i kommende år, som hovedsageligt forventes anvendt til servicering af kreditforeningslån.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.855.907</b>	<b>4.118.112</b>
Personaleomkostninger	1	-1.059.604	-1.043.409
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-705.793	-707.075
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.090.510</b>	<b>2.367.628</b>
Andre finansielle indtægter		7.201	443
Øvrige finansielle omkostninger		-1.713.980	-1.727.474
<b>Resultat før skat</b>		<b>383.731</b>	<b>640.597</b>
Skat af årets resultat	2	-84.416	-71.937
<b>Årets resultat</b>		<b>299.315</b>	<b>568.660</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		299.315	568.660
<b>I alt</b>		<b>299.315</b>	<b>568.660</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		60.384.676	60.339.469
Driftsmidler		145.980	181.980
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>60.530.656</b>	<b>60.521.449</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>60.530.656</b>	<b>60.521.449</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		167.803	117.496
Udsudte skatteaktiver		500.133	448.941
Andre tilgodehavender		5.640	35.154
Tilgodehavende selskabsskat		0	170.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>673.576</b>	<b>771.591</b>
Likvide beholdninger		1.169	20.256
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>674.745</b>	<b>791.847</b>
<b>Aktiver</b>		<b>61.205.401</b>	<b>61.313.296</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		165.000	165.000
Overført resultat		7.760.676	7.461.361
<b>Egenkapital</b>		<b>7.925.676</b>	<b>7.626.361</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		44.569.376	46.108.408
Selskabsskat		93.608	85.030
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>44.662.984</b>	<b>46.193.438</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.385.157	1.214.298
Gæld til pengeinstitutter		1.124.367	1.068.228
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	50.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.891.857	3.993.764
Selskabsskat		8.030	0
Anden gæld		98.739	91.276
Deposita		1.058.591	1.075.931
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.616.741</b>	<b>7.493.497</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.279.725</b>	<b>53.686.935</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>61.205.401</b>	<b>61.313.296</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Forudsætninger for fortsat drift 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. september 2024	165.000	5.991.422	7.339.086	13.495.508
Praksisændring		-5.991.422	122.275	-5.869.147
<b>Korrigeret egenkapital 1. oktober 2024</b>	<b>165.000</b>	<b>0</b>	<b>7.461.361</b>	<b>7.626.361</b>
Forslag til resultatdisponering			299.315	299.315
<b><u>Egenkapital 30. september 2025</u></b>	<b><u>165.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.760.676</u></b>	<b><u>7.925.676</u></b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3
Løn og gager	1.022.403	1.007.815
Andre omkostninger til social sikring	37.201	35.594
	<b>1.059.604</b>	<b>1.043.409</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	135.608	162.030
Regulering af udskudt skat	-51.192	-90.093
	<b>84.416</b>	<b>71.937</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Driftsmidler
Kostpris 1. oktober 2024	65.545.232	530.201
Tilgang	715.000	0
Kostpris 30. september 2025	<b>66.260.232</b>	<b>530.201</b>
Opskrivninger 1. oktober 2024	7.838.072	0
Praksisændring	-7.838.072	0
Opskrivninger 30. september 2025	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	5.519.286	348.221
Praksisændring	-313.523	0
Årets afskrivninger	669.793	36.000
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<b>5.875.556</b>	<b>384.221</b>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<b>60.384.676</b>	<b>145.980</b>

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	45.954.533	1.385.157	39.489.126	47.322.706
Selskabsskat	93.608	0	0	85.030
	<b>46.048.141</b>	<b>1.385.157</b>	<b>39.489.126</b>	<b>47.407.736</b>

## Noter

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.845 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 60.246 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 1.124 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 60.246 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 8.337 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 6 | Forudsætninger for fortsat drift

Forudsætningen for fortsat drift er fortsat understøttelse af likviditeten fra selskabets ejere. Ejerkredsen har pr. 30.09.25 et tilgodehavende på 4.892 tkr., som ejerne ikke indfrier før der er likviditet hertil.

Der er i året tilført 898 tkr. i yderligere i likviditet via denne mellemregning. Ledelsen og ejerkredsen understøtter fortsat likviditeten i kommende år, som hovedsageligt forventes anvendt til servicering af kreditforeningslån.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Brdr. Christiansens Ejendomsinvesteringsselskab ApS for 2024/25 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 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:

- Årets resultat forøget med 78.381 kr. før skat og 61.137 kr. efter skat. For 2023/24 er resultat forøget med 78.381 kr. før skat og 61.137 kr. efter skat.
- Aktivsummen 30/9 24 formindskes med 7.525 tkr., som kan henføres til opskrivninger på ejendommene.
- Udskudt skat 30/9-24 formindskes med 1.655 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. oktober 2024 formindskes med 5.869, som følge af praksisændringen.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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 drift af ejendommene.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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	50 -100 år	0 %
Hvidevarer	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.