BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Holsted Ejendomme ApS

Gammel Holstedvej 21, 4700 Næstved
CVR-nr. 29 84 36 51

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.05.22

Jan Fredrik Hagen
Dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Næstved
Handelsskolevej 1
4700 Næstved

Tel. 55 77 08 77
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Holsted Ejendomme ApS
Gammel Holstedvej 21
4700 Næstved
Telefon: 55 73 73 33
Telefax: 55 77 09 06
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 29 84 36 51
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jan Fredrik Hagen
Geir Kristoffersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Holsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 5. april 2022

Direktionen

Jan Fredrik Hagen

Geir Kristoffersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Holsted Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Holsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 5. april 2022

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Rickard Halfdan Patel
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33780

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 369.580 mod DKK 347.417 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.987.908.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	Bruttofortjeneste	**645.848**	**627.076**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-126.641	-126.641
	Resultat af primær drift	**519.207**	**500.435**
1	Finansielle indtægter	7.971	13.892
	Finansielle omkostninger	-52.455	-69.087
	Resultat før skat	**474.723**	**445.240**
	Skat af årets resultat	-105.143	-97.823
	Årets resultat	**369.580**	**347.417**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	369.580	347.417
I alt	**369.580**	**347.417**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
	Grunde og bygninger	4.516.517	4.643.158
	Materielle anlægsaktiver i alt	**4.516.517**	**4.643.158**
	Anlægsaktiver i alt	**4.516.517**	**4.643.158**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	178.635	194.688
	Andre tilgodehavender	12.238	34.623
	Tilgodehavender i alt	**190.873**	**229.311**
	Likvide beholdninger	**238.130**	**1.032.137**
	Omsætningsaktiver i alt	**429.003**	**1.261.448**
	Aktiver i alt	**4.945.520**	**5.904.606**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.21 DKK	31.12.20 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.862.908	2.493.328
	Egenkapital i alt	**2.987.908**	**2.618.328**
	Hensættelser til udskudt skat	182.231	128.455
	Hensatte forpligtelser i alt	**182.231**	**128.455**
2	Gæld til kreditinstitutter	849.728	2.182.986
2	Deposita	420.252	408.014
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**1.269.980**	**2.591.000**
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	322.786	292.830
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.530	34.530
	Selskabsskat	51.007	44.048
	Anden gæld	97.078	195.415
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**505.401**	**566.823**
	Gældsforpligtelser i alt	**1.775.381**	**3.157.823**
	Passiver i alt	**4.945.520**	**5.904.606**

3 Eventualforpligtelser
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	125.000	2.145.911	2.270.911
Forslag til resultatdisponering	0	347.417	347.417
Saldo pr. 31.12.20	125.000	2.493.328	2.618.328
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	125.000	2.493.328	2.618.328
Forslag til resultatdisponering	0	369.580	369.580
Saldo pr. 31.12.21	125.000	2.862.908	2.987.908

	2021 DKK	2020 DKK

1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	7.971	7.947
Øvrige finansielle indtægter	0	5.945
I alt	7.971	13.892

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til kreditinstitutter	322.786	1.172.514	2.475.816
Deposita	0	420.252	408.014
I alt	322.786	1.592.766	2.883.830

3. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Holsted Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalites og udbytter for de sambeskattede selskaber.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i Handelsbanken AB, DKK 1.172.514, er der udstedt ejerpantebrev stort DKK 4.300.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør DKK 4.516.517.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest-værdi, procent
Bygninger	10-50	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.