

# Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS

Skibevej 7  
4930 Maribo

CVR-nr. 26235502

## Årsrapport for 2023

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. maj 2024

---

Henrik Lund Lauridsen  
Dirigent



- C. E. Christiansensvej 56, 4930 Maribo
- Søndergade 14, 1. Sal, 4900 Nakskov
- Viborgvej 4, 4800 Nykøbing F.

MEMBER OF KRESTON GLOBAL  
Samarbejde mellem uafhængige statsautoriserede revisorer



CVR: 12901038 | [aa-m.dk](http://aa-m.dk)

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 21. maj 2024

### **Direktion**

Henrik Lund Lauridsen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Maribo, den 21. maj 2024

**aage maagensen**

**statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 12901038

Christina Wibholm  
Statsautoriseret revisor  
mne35784

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS Skibevej 7 4930 Maribo
Telefon	54 75 92 65
E-mail	post@hll.dk
CVR-nr.	26235502
Stiftelsesdato	16. september 2001
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Henrik Lund Lauridsen
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo
CVR-nr.	12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom og dermed beslægtede virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -48.516, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 12.277.351, og en egenkapital på kr. 2.972.416.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægten indregnes når lejen er forfalden i henhold til lejekontrakter.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt vedligeholdelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>485.177</b>	<b>731.995</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-200.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>285.177</b>	<b>731.995</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-124.055	-107.297
Andre finansielle omkostninger		-168.092	-168.073
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.970</b>	<b>456.625</b>
Skat af årets resultat	2	-41.546	-164.911
<b>Årets resultat</b>		<b>-48.516</b>	<b>291.714</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-48.516	291.714
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-48.516</b>	<b>291.714</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3, 4	12.100.000	12.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.100.000</b>	<b>12.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.100.000</b>	<b>12.300.000</b>
Andre tilgodehavender		121.022	27.615
Periodeafgrænsningsposter		56.329	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>177.351</b>	<b>27.615</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>177.351</b>	<b>27.615</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.277.351</b>	<b>12.327.615</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.847.416	2.895.930
<b>Egenkapital</b>		<b>2.972.416</b>	<b>3.020.930</b>
Hensættelser til udskudt skat		308.159	291.815
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>308.159</b>	<b>291.815</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.855.465	5.267.308
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.855.465</b>	<b>5.267.308</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	403.000	399.440
Gæld til banker		347.407	102.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.250	30.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.025.088	2.817.740
Selskabsskat		25.202	83.193
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		305.364	313.670
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.141.311</b>	<b>3.747.562</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.996.776</b>	<b>9.014.870</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.277.351</b>	<b>12.327.615</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.895.932	3.020.932
Årets resultat	0	-48.516	-48.516
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>2.847.416</b>	<b>2.972.416</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	124.055	107.297
Andre finansielle omkostninger	168.092	168.073
	<b>292.147</b>	<b>275.370</b>

**2. Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	25.202	83.193
Regulering af udskudt skat	16.344	81.718
	<b>41.546</b>	<b>164.911</b>

**3. Investeringsejendomme**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme	12.100.000	200.000

**4. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	13.290.151	13.290.151
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.290.151</b>	<b>13.290.151</b>
Dagsværdireguleringer primo	-990.151	-990.151
Årets reguleringer	-200.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-1.190.151</b>	<b>-990.151</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.100.000</b>	<b>12.300.000</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter samt forventede drifts- og administrationsomkostninger. Afkastkravet fastsættes af ledelsen iht. ejendommens specifikke risiko, lokalitet samt ift. markedsudvikling i øvrigt. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7% pr. 31. december 2023.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	4.855.465	403.000	3.243.464
	<b>4.855.465</b>	<b>403.000</b>	<b>3.243.464</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## Noter

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for Jyske Bank er afgivet:

Ejerpantebrev nom. kr. 2.100.000 med sikkerhed i ejendommene Refshalevej 1, Vestergade 1 og Søndre Boulevard 105 A.

Til sikkerhed for Nordea er afgivet:

Ejerpantebrev nom. kr. 130.000 med sikkerhed i ejendommen Refshalevej 1.

Ejerpantebrev nom. kr. 600.000 med sikkerhed i ejendommen Jernbanegade 16.

Ejerpantebrev nom. kr. 700.000 med sikkerhed i ejendommene Østergade 38 og Jernbanegade 16.

Ejerpantebrev nom. kr. 225.000 med sikkerhed i ejendommen Østergade 38.

Til sikkerhed for Realkreditinstitutter er afgivet:

Ejerpantebrev nom. kr. 500.000 med sikkerhed i ejendommen Søndre Boulevard 105A.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.608.000 med sikkerhed i ejendommen Jernbanegade 16.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.040.000 med sikkerhed i ejendommen Refshalevej 1.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.386.000 med sikkerhed i ejendommen Østergade 38A.

Ejerpantebrev nom. kr. 3.612.000 med sikkerhed i ejendommen Vestergade 1.

Regnskabsmæssig værdi af sikkerhedsstillende ejendomme udgør kr. 11.600.000

Til sikkerhed for søsterselskab Tømrer- og Snedkerfirmaet Henrik Lund Lauridsen A/S' engagementer med pengeinstitut er der givet selvskyldnerkaution overfor al bankgæld.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Lund Lauridsen

Direktør

Serienummer: 6dd36ee3-246e-4245-b3c3-56293b74fffc

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-21 12:45:16 UTC



## Christina Wibholm

AAGE MAAGENSEN STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
12901038

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3a16e907-c427-4853-bc85-5e4969a16104

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-21 13:08:34 UTC



## Henrik Lund Lauridsen

Dirigent

Serienummer: 6dd36ee3-246e-4245-b3c3-56293b74fffc

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-05-21 13:21:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: GHZSF-IYBEZ-0S6T1-WAABA-D766D-MWWWHT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**