

# Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS

Skibevej 7  
4930 Maribo

CVR-nr. 26235502

## Årsrapport for 2021

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. maj 2022

---

Henrik Lund Lauridsen  
Dirigent

## 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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 11. maj 2022

### **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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Maribo, den 11. maj 2022

**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 2021 - 31. december 2021
<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 Jyske Bank

## 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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 606.309, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 12.389.611, og en egenkapital på kr. 2.729.215.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

### 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 2021 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 råvarer og hjælpematerialer 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Driftssomkostninger

Driftssomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger, der er afholdt i året vedrørende ejendommene.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld 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 erhvervsejendomme 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 investeringsejendommens 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.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

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

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>714.141</b>	<b>869.602</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		253.176	0
Dagsværdiregulering af gæld		0	11.835
<b>Driftsresultat</b>		<b>967.317</b>	<b>881.437</b>
Finansielle omkostninger	2	-283.541	-297.107
<b>Resultat før skat</b>		<b>683.776</b>	<b>584.330</b>
Skat af årets resultat	3	-77.467	-108.684
<b>Årets resultat</b>		<b>606.309</b>	<b>475.646</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		606.309	475.646
<b>Resultatdisponering</b>		<b>606.309</b>	<b>475.646</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	12.300.000	12.025.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.300.000</b>	<b>12.025.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.300.000</b>	<b>12.025.000</b>
Andre tilgodehavender		89.611	117.430
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.611</b>	<b>117.430</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.611</b>	<b>117.430</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.389.611</b>	<b>12.142.430</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.604.215	1.997.903
<b>Egenkapital</b>		<b>2.729.215</b>	<b>2.122.903</b>
Hensættelser til udskudt skat		210.097	210.097
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>210.097</b>	<b>210.097</b>
Gæld til kreditinstitutter		5.673.130	6.076.673
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.673.130</b>	<b>6.076.673</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	398.490	392.189
Gæld til banker		264.653	173.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.051	23.051
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.632.976	2.530.235
Selskabsskat		77.467	108.686
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		335.532	417.263
Periodeafgrænsningsposter		45.000	87.383
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.777.169</b>	<b>3.732.757</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.450.299</b>	<b>9.809.430</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.389.611</b>	<b>12.142.430</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	1.997.906	2.122.906
Årets resultat	0	606.309	606.309
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>2.604.215</b>	<b>2.729.215</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	102.738	98.729
Andre finansielle omkostninger	180.803	198.378
	<b>283.541</b>	<b>297.107</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	77.467	108.684
	<b>77.467</b>	<b>108.684</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	13.268.327	13.243.327
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	21.824	25.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.290.151</b>	<b>13.268.327</b>
Dagsværdireguleringer primo	-1.243.327	-1.243.327
Årets reguleringer	253.176	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-990.151</b>	<b>-1.243.327</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.300.000</b>	<b>12.025.000</b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 7,0% pr. 31. december 2021.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	5.673.130	398.490	4.107.425
	<b>5.673.130</b>	<b>398.490</b>	<b>4.107.425</b>

**6. Eventualforpligtelser**

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

Den samlede forpligtelse fremgår af årsrapporten for Henrik Lund Lauridsen Holding ApS, hvoraf t.kr. 77 er indregnet som forpligtelse i Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS.

## 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. 12.046.824.

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 registeret, 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

2022-05-18 16:24:40 UTC



## Christina Wibholm

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:12901038-RID:1177329570438

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-18 18:16:21 UTC



## Henrik Lund Lauridsen

Dirigent

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-05-18 18:23:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: IA1UC-8XO8W-KV04P-AHHJZ-D68KQ-1CE1I

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 tidsstemplet 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/validate>