

**Niels Lund Holding ApS**

**Åsen 36, 6715 Esbjerg N**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2021**

---

**CVR-nr. 37 58 38 71**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2022.

---

**Niels Lund**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Niels Lund Holding 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 3. maj 2022

**Direktion**

Niels Lund

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Niels Lund Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Niels Lund Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 3. maj 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart  
statsautoriseret revisor  
mne34371

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Niels Lund Holding ApS  
Åsen 36  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 37 58 38 71  
Stiftet: 21. marts 2016  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Niels Lund, Åsen 36, 6715 Esbjerg N

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Niels Lund Holding 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er dog sket enkelt tilpasning af benævnelsen af regnskabspost i balancen, hvor der er ændret benævnelse fra "Kapitalandele i associerede virksomheder" til "Kapitalinteresser", således at benævnelsen er i overensstemmelse med den seneste fortolkning af skemakravene. Sammenligningstallene er ligeledes tilpasset. Ændringen har ingen effekt på resultat eller egenkapital.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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.

## Balancen

### 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder/kapitalinteresser

Kapitalandele i associerede virksomheder, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser, indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### 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 aconto-skatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>40.458</b>	<b>44.114</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000	-39.375
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>140.458</b>	<b>4.739</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-25.793	-34.627
<b>Resultat før skat</b>	<b>114.665</b>	<b>-29.888</b>
3 Skat af årets resultat	-25.000	4.000
<b>Årets resultat</b>	<b>89.665</b>	<b>-25.888</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	89.665	0
Disponeret fra overført resultat	0	-25.888
<b>Disponeret i alt</b>	<b>89.665</b>	<b>-25.888</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	2.100.000	2.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.100.000</u>	<u>2.000.000</u>
5 Kapitalinteresser	120.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>120.000</u>	<u>100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.220.000</u>	<u>2.100.000</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>2.220.000</u>	<u>2.100.000</u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
6 Virksomhedskapital	50.000	50.000
7 Overført resultat	786.672	697.007
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>836.672</b>	<b>747.007</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	215.000	190.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>215.000</b>	<b>190.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.000	20.000
Gæld til pengeinstitutter	1.102.913	1.118.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	37.915	16.868
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.148.328	1.142.993
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.168.328</b>	<b>1.162.993</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.220.000</b>	<b>2.100.000</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele samt dermed beslægtet virksomhed.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	25.000	-4.000
	<u>25.000</u>	<u>-4.000</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	1.118.019	1.028.644
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>89.375</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u>1.118.019</u>	<u>1.118.019</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	881.981	921.356
Årets regulering til dagsværdi	<u>100.000</u>	<u>-39.375</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<u>981.981</u>	<u>881.981</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>2.100.000</u>	<u>2.000.000</u>

Investeringsejendommen består af to lejemål til erhvervsformål, som er beliggende i Esbjerg.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 366 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 837 t.kr. til 551 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forhøjes med 559 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 837 t.kr. til 1.273 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>5. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2021	100.000	100.000
Tilgang i årets løb	<u>20.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2021	697.007	722.895
Årets overførte overskud eller underskud	<u>89.665</u>	<u>-25.888</u>
	<b><u>786.672</u></b>	<b><u>697.007</u></b>

## Noter

---

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2021	<u>2.100.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>100.000</u>

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 1.102 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.100 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels Lund

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-945512114887  
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 11:06:56  
Underskrevet med NemID

## Niels Lund

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-945512114887  
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 11:06:56  
Underskrevet med NemID

## Mikkel Boeck Eisgart

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel...  
RID: 1255077064666  
Tidspunkt for underskrift: 04-05-2022 kl.: 12:11:38  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b9491bXWW/mw247565794

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).