

Niels Lund Holding ApS

Åsen 36, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2020

CVR-nr. 37 58 38 71

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2021.

Niels Lund
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 17. maj 2021

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 2020 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 17. maj 2021

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	44.114	-10.974
Værdiregulering af investeringsejendomme	-39.375	921.356
Resultat før finansielle poster	4.739	910.382
Øvrige finansielle omkostninger	-34.627	-28.487
Resultat før skat	-29.888	881.895
4 Skat af årets resultat	4.000	-194.000
Årets resultat	-25.888	687.895
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	687.895
Disponeret fra overført resultat	-25.888	0
Disponeret i alt	-25.888	687.895

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
5 Investeringsejendomme	2.000.000	1.950.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.000.000</u>	<u>1.950.000</u>
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	100.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.100.000</u>	<u>2.050.000</u>
Aktiver i alt	<u>2.100.000</u>	<u>2.050.000</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	50.000	50.000
8 Overført resultat	697.007	722.895
Egenkapital i alt	747.007	772.895
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	190.000	194.000
Hensatte forpligtelser i alt	190.000	194.000
Gældsforpligtelser		
Deposita	20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	20.000	20.000
Gæld til pengeinstitutter	1.118.625	601.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	5.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	16.868	456.868
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.142.993	1.063.105
Gældsforpligtelser i alt	1.162.993	1.083.105
Passiver i alt	2.100.000	2.050.000

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 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.

3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020	2.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-39.375</u>

4. Skat af årets resultat

	2020	2019
Årets regulering af udskudt skat	<u>-4.000</u>	<u>194.000</u>
	-4.000	194.000

5. Investeringsejendomme

	31/12 2020	31/12 2019
Kostpris 1. januar 2020	1.028.644	0
Tilgang i årets løb	<u>89.375</u>	<u>1.028.644</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>1.118.019</u>	<u>1.028.644</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	921.356	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-39.375</u>	<u>921.356</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>881.981</u>	<u>921.356</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>2.000.000</u>	<u>1.950.000</u>

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommen består af et 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.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,0
------------------------------------	-----

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 296 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 747 t.kr. til 516 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 556 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøjet fra de nuværende 747 t.kr. til 1.181 t.kr.

6. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2020	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2020	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	722.895	35.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-25.888</u>	<u>687.895</u>
	<u>697.007</u>	<u>722.895</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, 1.119 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.000 t.kr.

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.”

Niels Lund

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-945512114887

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-28 07:00:51Z

NEM ID 

Mikkel Boeck Eisgart

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspar...

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-05-28 07:04:34Z

NEM ID 

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>