
NL Ejendomsinvest ApS

Silkeborgvej 36, 7400 Herning

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 40 04 08 54

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 6/7 2022

Nicolaj Kjær Stausholm
Lauersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for NL Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. juli 2022

Direktion

Nicolaj Kjær Stausholm Lauersen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i NL Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 vedrørende 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.

Herning, den 6. juli 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

Selskabsoplysninger

Selskabet	NL Ejendomsinvest ApS Silkeborgvej 36 7400 Herning CVR-nr: 40 04 08 54 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 21. november 2018 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Herning
Direktion	Nicolaj Kjær Stausholm Lauersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Dalgasgade 56 7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		535.053	543.046
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-18.249	-14.418
Resultat før finansielle poster		516.804	528.628
Finansielle indtægter	2	5.581	0
Finansielle omkostninger	3	-139.033	-175.745
Resultat før skat		383.352	352.883
Skat af årets resultat	4	-79.926	-77.620
Årets resultat		303.426	275.263

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	303.426	275.263
	303.426	275.263

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		7.656.858	6.745.213
Materielle anlægsaktiver	5	7.656.858	6.745.213
Anlægsaktiver		7.656.858	6.745.213
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.675	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		779.223	0
Andre tilgodehavender		0	500
Tilgodehavender		803.898	500
Likvide beholdninger		0	132.584
Omsætningsaktiver		803.898	133.084
Aktiver		8.460.756	6.878.297

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		679.541	376.115
Egenkapital		729.541	426.115
Hensættelse til udskudt skat		56.027	37.459
Hensatte forpligtelser		56.027	37.459
Gæld til realkreditinstitutter		5.571.931	5.173.656
Kreditinstitutter		1.312.408	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.884.339	5.173.656
Gæld til realkreditinstitutter	6	264.707	247.384
Kreditinstitutter	6	348.015	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.999	10.519
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	833.023
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		61.358	59.246
Deposita		106.770	90.895
Kortfristede gældsforpligtelser		790.849	1.241.067
Gældsforpligtelser		7.675.188	6.414.723
Passiver		8.460.756	6.878.297
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	376.115	426.115
Årets resultat	0	303.426	303.426
Egenkapital 31. december	50.000	679.541	729.541

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning.

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

5.581	0
<u>5.581</u>	<u>0</u>

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

0 14.170

Andre finansielle omkostninger

139.033 161.575

139.033 175.745

<u>2021</u>	<u>2020</u>
DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

61.358 59.246

Årets udskudte skat

18.568 18.374

79.926 77.620

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	6.769.015
Tilgang i årets løb	1.827.650
Afgang i årets løb	-902.990
Kostpris 31. december	<u>7.693.675</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	23.802
Årets afskrivninger	18.249
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-5.234
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>36.817</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.656.858</u>

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021	2020
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.511.602	4.185.961
Mellem 1 og 5 år	1.060.329	987.695
Langfristet del	5.571.931	5.173.656
Inden for 1 år	264.707	247.384
	<u>5.836.638</u>	<u>5.421.040</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	352.408	0
Mellem 1 og 5 år	960.000	0
Langfristet del	1.312.408	0
Inden for 1 år	240.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	108.015	0
Kortfristet del	348.015	0
	<u>1.660.423</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.656.858	6.745.213
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.600, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	5.733.945	3.917.311

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gastro Holding, Herning ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NL Ejendomsinvest ApS for 2021 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter måles til det modtagne vederlag.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets Gastro Holding, Herning ApS og Gastro 13 ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	30 år
------------------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Øvrige bygninger	60-100 %
------------------	----------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.