
NL Ejendomsinvest ApS

Silkeborgvej 36, 7400 Herning

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 40 04 08 54

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 2/7 2021

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 2020 - 31. december 2020	4
Balance 31. december 2020	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2. juli 2021

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 2020 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 IESBA's 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.

Herning, den 2. juli 2021

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: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Herning
Direktion	Nicolaj Kjær Stausholm Lauersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Dalgsgade 56 7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK 12 måneder	2018/19 DKK 13 måneder
Bruttofortjeneste		543.046	261.957
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-14.418	-9.384
Resultat før finansielle poster		528.628	252.573
Finansielle omkostninger	3	-175.745	-123.286
Resultat før skat		352.883	129.287
Skat af årets resultat	4	-77.620	-28.435
Årets resultat		275.263	100.852

Resultatdisponering

	2020 DKK	2018/19 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	275.263	100.852
	275.263	100.852

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2018/19 DKK
Grunde og bygninger		6.745.213	5.659.631
Materielle anlægsaktiver	5	6.745.213	5.659.631
Anlægsaktiver		6.745.213	5.659.631
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.144.886
Andre tilgodehavender		500	500
Tilgodehavender		500	1.145.386
Likvide beholdninger		132.584	473
Omsætningsaktiver		133.084	1.145.859
Aktiver		6.878.297	6.805.490

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2018/19 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		376.115	100.852
Egenkapital		426.115	150.852
Hensættelse til udskudt skat		37.459	19.085
Hensatte forpligtelser		37.459	19.085
Gæld til realkreditinstitutter		5.173.656	4.497.803
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.173.656	4.497.803
Gæld til realkreditinstitutter	6	247.384	199.894
Kreditinstitutter		0	1.856.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.519	10.001
Gæld til tilknyttede virksomheder		833.023	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		59.246	9.350
Deposita		90.895	62.109
Kortfristede gældsforpligtelser		1.241.067	2.137.750
Gældsforpligtelser		6.414.723	6.635.553
Passiver		6.878.297	6.805.490
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	100.852	150.852
Årets resultat	0	275.263	275.263
Egenkapital 31. december	50.000	376.115	426.115

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning.

<u>2020</u>	<u>2018/19</u>
DKK	DKK

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

14.418	9.384
<u>14.418</u>	<u>9.384</u>

<u>2020</u>	<u>2018/19</u>
DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

14.170 13.651

Andre finansielle omkostninger

161.575 109.635

175.745 123.286

<u>2020</u>	<u>2018/19</u>
DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

59.246 9.350

Årets udskudte skat

18.374 19.085

77.620 28.435

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris primo 1. januar	5.669.015
Tilgang i årets løb	1.100.000
Kostpris 31. december	<u>6.769.015</u>
Ned- og afskrivninger primo 1. januar	9.384
Årets afskrivninger	14.418
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>23.802</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.745.213</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:

	2020	2018/19
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.185.961	3.682.878
Mellem 1 og 5 år	987.695	814.925
Langfristet del	5.173.656	4.497.803
Inden for 1 år	247.384	199.894
	<u>5.421.040</u>	<u>4.697.697</u>

	2020	2018/19
	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	6.745.213	5.659.631
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.200, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	3.917.311	3.924.379
--	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

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 administrationselskab 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 2020 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 2020 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, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

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.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med 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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 30.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

Noter til årsregnskabet

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 proventuet 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.