
NL Ejendomsinvest ApS

Højskolevej 11, 7400 Herning

Årsrapport for
21. november 2018 - 31. december 2019

CVR-nr. 40 04 08 54

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/6 2020

Nicolaj Kjær Stausholm
Lauersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 21. november 2018 - 31. december 2019	4
Balance 31. december 2019	5
Noter til årsregnskabet	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. november 2018 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. juni 2020

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 21. november 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 25. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Hornbæk

statsautoriseret revisor

mne33762

Selskabsoplysninger

Selskabet	NL Ejendomsinvest ApS Højskolevej 11 7400 Herning CVR-nr: 40 04 08 54 Regnskabsperiode: 21. november 2018 - 31. december 2019 Stiftet: 21. november 2018 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: Herning
Direktion	Nicolaj Kjær Stausholm Lauersen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Dalgasgade 56 7400 Herning

Resultatopgørelse 21. november 2018 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> DKK 13 måneder
Bruttofortjeneste		261.957
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-9.384
Resultat før finansielle poster		252.573
Finansielle omkostninger	4	-123.286
Resultat før skat		129.287
Skat af årets resultat	5	-28.435
Årets resultat		100.852

Resultatdisponering

	<u>2018/19</u> DKK
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	100.852
	100.852

Balance 31. december 2019

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> DKK
Grunde og bygninger		5.659.631
Materielle anlægsaktiver	6	<u>5.659.631</u>
Anlægsaktiver		<u>5.659.631</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.144.886
Andre tilgodehavender		500
Tilgodehavender		<u>1.145.386</u>
Likvide beholdninger		<u>473</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.145.859</u>
Aktiver		<u>6.805.490</u>

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2018/19 DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		100.852
Egenkapital	7	150.852
Hensættelse til udskudt skat		19.085
Hensatte forpligtelser		19.085
Gæld til realkreditinstitutter		4.497.803
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.497.803
Gæld til realkreditinstitutter	8	199.894
Kreditinstitutter		1.856.396
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.001
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		9.350
Deposita		62.109
Kortfristede gældsforpligtelser		2.137.750
Gældsforpligtelser		6.635.553
Passiver		6.805.490
Begivenheder efter balancedagen	1	
Væsentligste aktiviteter	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9	
Anvendt regnskabspraksis	10	

Noter til årsregnskabet

1. Efterfølgende begivenheder

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen vurderer, at forholdet ikke vil få væsentlig indflydelse på selskabets drift og indtjening i 2020, og at selskabets likviditet er tilstrækkelig til afbødning af den eventuelle effekt, der kunne komme i 2020.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning.

2018/19
DKK

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

9.384
9.384

2018/19
DKK

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

13.651

Andre finansielle omkostninger

109.635
123.286

2018/19
DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

9.350

Årets udskudte skat

19.085
28.435

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 21. november	0
Tilgang i årets løb	5.669.015
Kostpris 31. december	<u>5.669.015</u>
Ned- og afskrivninger 21. november	0
Årets afskrivninger	9.384
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>9.384</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.659.631</u>

7. Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 21. november	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	100.852	100.852
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>100.852</u>	<u>150.852</u>

8. 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:

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

Noter til årsregnskabet

2018/19

DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 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 3.924.379

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gastro 13 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

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NL Ejendomsinvest ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

Årsregnskab for 2018/19 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 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 13.800 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 acontoskatte. 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 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.