

Erik Lund ApS
Strandbygade 58, 1. th., 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 48 69 44 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2020.

Erik Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Erik Lund 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. maj 2020

Direktion

Erik Lund

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Erik Lund ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Erik Lund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 15. maj 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

Selskabet

Erik Lund ApS
Strandbygade 58, 1. th.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 48 69 44 11
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Erik Lund, Strandbygade 58, 1. th., Esbjerg

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt anden dermed forbunden virksomhed.

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, jf. omtale heraf i note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 759.564 kr. mod 1.507.476 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erik Lund 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 vedrørende investeringsejendomme, 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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrøre regnskabsåret.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Erik Lund ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	894.992	940.891
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	1.130.000
3 Personaleomkostninger	-75.756	-66.901
Resultat før finansielle poster	1.119.236	2.003.990
4 Øvrige finansielle omkostninger	-143.916	-88.734
Resultat før skat	975.320	1.915.256
5 Skat af årets resultat	-215.756	-407.780
Årets resultat	759.564	1.507.476
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Overføres til overført resultat	759.564	1.207.476
Disponeret i alt	759.564	1.507.476

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
6	Investeringsejendomme	13.600.000	13.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.600.000</u>	<u>13.300.000</u>
7	Andre tilgodehavender	18.063	34.071
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>18.063</u>	<u>34.071</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.618.063</u>	<u>13.334.071</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	117.071	120.821
	Andre tilgodehavender	<u>8.449</u>	<u>8.943</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>125.520</u>	<u>129.764</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.071.129</u>	<u>1.950.847</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.196.649</u>	<u>2.080.611</u>
	Aktiver i alt	<u>15.814.712</u>	<u>15.414.682</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
Note		
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	200.000	200.000
9 Øvrige reserver	3.246.000	3.246.000
10 Overført resultat	6.914.807	6.155.243
11 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
Egenkapital i alt	10.360.807	9.901.243
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.920.000	1.843.900
Hensatte forpligtelser i alt	1.920.000	1.843.900
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	1.796.332	1.862.034
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.796.332	1.862.034
Kortfristet del af langfristet gæld	114.500	114.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	520.744	515.589
13 Selskabsskat	139.656	149.380
Anden gæld	944.673	1.010.536
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.737.573	1.807.505
Gældsforpligtelser i alt	3.533.905	3.669.539
Passiver i alt	15.814.712	15.414.682
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
15 Eventualposter		

Noter

1. 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, jf. omtale heraf i note 1.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret dagsværdi	300.000	1.130.000
	<u>300.000</u>	<u>1.130.000</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	75.756	66.901
	<u>75.756</u>	<u>66.901</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.155	5.104
Andre finansielle omkostninger	138.761	83.630
	<u>143.916</u>	<u>88.734</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	139.656	149.380
Årets regulering af udskudt skat	76.100	258.400
	<u>215.756</u>	<u>407.780</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.009.000	5.839.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>170.000</u>
Kostpris ultimo	<u>6.009.000</u>	<u>6.009.000</u>
Regulering til dagsværdi primo	7.291.000	6.161.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>300.000</u>	<u>1.130.000</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>7.591.000</u>	<u>7.291.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.600.000</u>	<u>13.300.000</u>
<p>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.</p> <p>Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,4</p>		
7. Andre tilgodehavender		
Kurstabskonto	18.063	18.751
Aktiverede låneomkostninger	<u>0</u>	<u>15.320</u>
	<u>18.063</u>	<u>34.071</u>
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
9. Øvrige reserver		
Øvrige reserver primo	3.246.000	3.246.000
	<u>3.246.000</u>	<u>3.246.000</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat primo	6.155.243	4.947.767
Årets overførte overskud eller underskud	759.564	1.207.476
	<u>6.914.807</u>	<u>6.155.243</u>
11. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	300.000	0
Udloddet udbytte	-300.000	0
Udbytte for regnskabsåret	0	300.000
	<u>0</u>	<u>300.000</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.910.832	1.976.034
Heraf forfalder inden for 1 år	-114.500	-114.000
	<u>1.796.332</u>	<u>1.862.034</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.374.000</u>	<u>1.369.000</u>
13. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	149.380	168.718
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-149.380	-168.718
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	139.656	149.380
	<u>139.656</u>	<u>149.380</u>

Noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.911 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 13.600 t.kr.

Noter

15. Eventualposter Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Strandby Holding Esbjerg ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erik Lund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-883791711168

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-05-15 07:02:27Z

NEM ID 

Erik Lund

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-883791711168

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-05-15 07:02:27Z

NEM ID 

Mikkel Boeck Eisgart

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255077064666

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-05-15 09:08:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H8554-USNSZ-YQA8K-JEVK6-QE3JJ-ZVASM

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>