



## Theodor Lund & Petersen Holding A/S

Nikolaj Plads 30, 2.  
1067 København K  
CVR-nr. 56336710

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.04.2024

---

**Jess Thiersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Theodor Lund & Petersen Holding A/S  
Nikolaj Plads 30, 2.  
1067 København K

CVR-nr.: 56336710  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Jytte Groes, formand  
Leif Anders Olsen  
Jess Thiersen

## Direktion

Jess Thiersen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Theodor Lund & Petersen Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.04.2024

## Direktion

**Jess Thiersen**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Jytte Groes**  
formand

**Leif Anders Olsen**

**Jess Thiersen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Theodor Lund & Petersen Holding A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Theodor Lund & Petersen Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22.04.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Stine Eva Grothen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29431

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Årets resultat er opgjort til 5.735 t.kr. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 85.796 t.kr. og en egenkapital på 49.993 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.779.166</b>	<b>3.269.796</b>
Andre finansielle indtægter	1	3.791.727	1.530.482
Andre finansielle omkostninger	2	(208.561)	(182.673)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.362.332</b>	<b>4.617.605</b>
Skat af årets resultat	3	(1.627.453)	(1.045.571)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.734.879</b>	<b>3.572.034</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		5.734.879	3.572.034
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.734.879</b>	<b>3.572.034</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		64.000.000	64.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>64.000.000</b>	<b>64.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>64.000.000</b>	<b>64.000.000</b>
Andre tilgodehavender		14.163	106.359
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.163</b>	<b>106.359</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.314.877	11.706.055
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>19.314.877</b>	<b>11.706.055</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.467.090</b>	<b>3.680.658</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.796.130</b>	<b>15.493.072</b>
<b>Aktiver</b>		<b>85.796.130</b>	<b>79.493.072</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	5	5.000.000	5.000.000
Overført overskud eller underskud		44.993.192	39.258.313
<b>Egenkapital</b>		<b>49.993.192</b>	<b>44.258.313</b>
Udskudt skat		11.861.430	11.678.476
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.861.430</b>	<b>11.678.476</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.511.968	18.020.075
Deposita		3.074.362	2.907.738
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>19.586.330</b>	<b>20.927.813</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.578.840	1.581.735
Leverandører af varer og tjenesteydelser		411.490	62.917
Skyldig skat		25.582	798.939
Anden gæld		2.339.266	184.879
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.355.178</b>	<b>2.628.470</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>23.941.508</b>	<b>23.556.283</b>
<b>Passiver</b>		<b>85.796.130</b>	<b>79.493.072</b>
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	39.258.313	44.258.313
Årets resultat	0	5.734.879	5.734.879
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>44.993.192</b>	<b>49.993.192</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	565	0
Dagsværdireguleringer	3.609.728	1.376.029
Øvrige finansielle indtægter	181.434	154.453
	<b>3.791.727</b>	<b>1.530.482</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	137.828	111.859
Øvrige finansielle omkostninger	70.733	70.814
	<b>208.561</b>	<b>182.673</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	1.444.499	832.791
Ændring af udskudt skat	182.954	231.873
Regulering vedrørende tidligere år	0	(19.093)
	<b>1.627.453</b>	<b>1.045.571</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	29.512.349
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>29.512.349</b>
Opskrivninger primo	34.487.651
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>34.487.651</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.000.000</b>

Selskabets investeringsejendomme omfatter en erhvervsejendom med beliggenhed i København NV og en boligejendom med beliggenhed i Hvidovre. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet pr. 31.12.2023 udgør:

Erhvervsejendom: 6,83% (6,31% pr. 31.12.2022)

Boligejendom: 2,04% (1,96% pr. 31.12.2022)

En regulering af afkastkravet med + 0,5% vil have følgende effekt:

Erhvervsejendom: -4.229 t.kr.

Boligejendom: -394 t.kr.

## 5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Aktier	5.000	1.000	5.000.000
	<b>5.000</b>		<b>5.000.000</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.578.840	1.581.735	16.511.968	11.753.071
Deposita	0	0	3.074.362	3.074.362
	<b>1.578.840</b>	<b>1.581.735</b>	<b>19.586.330</b>	<b>14.827.433</b>

## 7 Personaleforhold

Selskabet har ud over direktionen ingen ansatte

## 8 Dagsværdioplysninger

	Investeringsejendomme kr.	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.
Dagsværdi ultimo	64.000.000	19.314.877
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	0	3.609.728

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 64.000 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer

til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.