

## **Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS**

Skibevej 7  
4930 Maribo

CVR-nr. 26235502

### **Årsrapport for 2025**

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. april 2026

---

Henrik Lund Lauridsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 23. april 2026

### **Direktion**

Henrik Lund Lauridsen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 skal udtrykke 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Maribo, den 23. april 2026

**aage maagensen**

**statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 12901038

Christina Wibholm

Statsautoriseret revisor

mne35784

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS Skibevej 7 4930Maribo
Telefon	54 75 92 65
E-mail	post@hll.dk
CVR-nr.	26235502
Stiftelsesdato	16. september 2001
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Henrik Lund Lauridsen
<b>Revisor</b>	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930Maribo
CVR-nr.	12901038
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom og dermed beslægtede virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 77.809, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 11.876.965, og en egenkapital på kr. 3.197.692.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Henrik Lund Lauridsen ApS for 2025 er aflagt 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 tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægten indregnes når lejen er forfalden i henhold til lejekontrakter.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt vedligeholdelse.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### **Andre tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

### **Anden gæld**

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

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>757.765</b>	<b>565.646</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-260.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>497.765</b>	<b>565.646</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-186.855	-216.006
Andre finansielle omkostninger		-139.002	-161.760
<b>Resultat før skat</b>		<b>171.908</b>	<b>187.880</b>
Skat af årets resultat	2	-94.099	-40.413
<b>Årets resultat</b>		<b>77.809</b>	<b>147.467</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		77.809	147.467
<b>Resultatdisponering</b>		<b>77.809</b>	<b>147.467</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3, 4	11.840.000	12.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.840.000</b>	<b>12.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.840.000</b>	<b>12.100.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.017	0
Andre tilgodehavender		26.065	74.985
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.082</b>	<b>74.985</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.883</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>36.965</b>	<b>74.985</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.876.965</b>	<b>12.174.985</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.072.692	2.994.883
<b>Egenkapital</b>		<b>3.197.692</b>	<b>3.119.883</b>
Hensættelser til udskudt skat		340.847	324.503
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>340.847</b>	<b>324.503</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.995.339	4.432.490
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.995.339</b>	<b>4.432.490</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	421.000	410.000
Gæld til banker		0	160.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.816	34.688
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.477.323	3.361.148
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		77.755	24.069
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		284.023	259.094
Periodeafgrænsningsposter		47.170	48.270
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.343.087</b>	<b>4.298.109</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.338.426</b>	<b>8.730.599</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.876.965</b>	<b>12.174.985</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	2.994.883	3.119.883
Årets resultat	0	77.809	77.809
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>3.072.692</b>	<b>3.197.692</b>

## Noter

	2025	2024
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	186.855	216.006
Andre finansielle omkostninger	139.002	161.760
	<u>325.857</u>	<u>377.766</u>

**2. Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	77.755	24.069
Regulering af udskudt skat	16.344	16.344
	<u>94.099</u>	<u>40.413</u>

**3. Investeringsejendomme**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme	11.840.000	0	260.000

**4. Investeringsejendomme**

	2025	2024
Kostpris primo	13.290.151	13.290.151
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>13.290.151</u>	<u>13.290.151</u>
Dagsværdireguleringer primo	-1.190.151	-1.190.151
Årets reguleringer	-260.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-1.450.151</u>	<u>-1.190.151</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>11.840.000</u>	<u>12.100.000</u>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter samt forventede drifts- og administrationsomkostninger. Afkastkravet fastsættes af ledelsen iht. ejendommens specifikke risiko, lokalitet samt ift. markedsudvikling i øvrigt.

Ændringer i afkastkravet har væsentlig betydning for måling af ejendomsværdien. En ændring på 0,5% i opad- eller nedadgående retning vil medføre en ændring på dagsværdien på hhv. -802 t.kr. eller +927 t.kr.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,9% pr. 31. december 2025.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.995.339	421.000	2.323.020
	<u>3.995.339</u>	<u>421.000</u>	<u>2.323.020</u>

## Noter

	2025	2024
<b>6. Gennemsnitligt antal ansatte</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for Jyske Bank er afgivet:

Ejerpantebrev nom. kr. 2.100.000 med sikkerhed i ejendommene Refshalevej 1, Vestergade 1 og Søndre Boulevard 105 A.

Til sikkerhed for Nordea er afgivet:

Ejerpantebrev nom. kr. 130.000 med sikkerhed i ejendommen Refshalevej 1.

Ejerpantebrev nom. kr. 600.000 med sikkerhed i ejendommen Jernbanegade 16.

Ejerpantebrev nom. kr. 700.000 med sikkerhed i ejendommene Østergade 38 og Jernbanegade 16.

Ejerpantebrev nom. kr. 225.000 med sikkerhed i ejendommen Østergade 38.

Til sikkerhed for Realkreditinstitutter er afgivet:

Ejerpantebrev nom. kr. 500.000 med sikkerhed i ejendommen Søndre Boulevard 105A.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.608.000 med sikkerhed i ejendommen Jernbanegade 16.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.040.000 med sikkerhed i ejendommen Refshalevej 1.

Ejerpantebrev nom. kr. 1.386.000 med sikkerhed i ejendommen Østergade 38A.

Ejerpantebrev nom. kr. 3.612.000 med sikkerhed i ejendommen Vestergade 1.

Regnskabsmæssig værdi af sikkerhedsstillende ejendomme udgør kr. 12.100.000

Til sikkerhed for søsterselskab Tømrer- og Snedkerfirmaet Henrik Lund Lauridsen A/S' engagementer med pengeinstitut er der givet selvskyldnerkaution overfor al bankgæld.