

**Lund Invest 2018 ApS  
Olgas Alle 4, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport**

**2025**

---

**CVR-nr. 39 52 91 06**

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

---

**Michael Møller Lund**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Selskabsoplysninger**

- 3 Selskabsoplysninger

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025**

- 4 Resultatopgørelse
- 5 Balance
- 8 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Lund Invest 2018 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. marts 2026

### Direktion

Michael Møller Lund  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Lund Invest 2018 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lund Invest 2018 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Kolding, den 23. marts 2026

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig

statsautoriseret revisor  
mne36186

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Lund Invest 2018 ApS  
Olgas Alle 4  
6000 Kolding

Telefon: 60604696

CVR-nr.: 39 52 91 06

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Michael Møller Lund, direktør

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 2  
6000 Kolding

### Modervirksomhed

ML Finans ApS

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>240.140</b>	<b>246.436</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	105.243	51.850
2 Personaleomkostninger	-68.778	-72.141
<b>Driftsresultat</b>	<b>276.605</b>	<b>226.145</b>
Andre finansielle indtægter	1.726	0
Øvrige finansielle omkostninger	-154.184	-250.272
<b>Resultat før skat</b>	<b>124.147</b>	<b>-24.127</b>
Skat af årets resultat	-27.440	5.274
<b>Årets resultat</b>	<b>96.707</b>	<b>-18.853</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	96.707	0
Disponeret fra overført resultat	0	-18.853
<b>Disponeret i alt</b>	<b>96.707</b>	<b>-18.853</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>5.727.535</u>	<u>5.622.292</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.727.535</u>	<u>5.622.292</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.727.535</u></b>	<b><u>5.622.292</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>750</u>	<u>750</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>750</u>	<u>750</u>
	Likvide beholdninger	<u>630.935</u>	<u>110.357</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>631.685</u></b>	<b><u>111.107</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.359.220</u></b>	<b><u>5.733.399</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>2.576.975</u>	<u>2.480.268</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>2.626.975</b></u>	<u><b>2.530.268</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>212.439</u>	<u>168.318</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>212.439</b></u>	<u><b>168.318</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.563.555	1.611.650
Deposita	<u>118.762</u>	<u>119.022</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.682.317</u>	<u>1.730.672</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	46.276	42.374
Gæld til pengeinstitutter	937.395	406.723
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.500	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	486.710	509.020
Anden gæld	<u>341.608</u>	<u>326.024</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.837.489</u>	<u>1.304.141</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>3.519.806</b></u>	<u><b>3.034.813</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>6.359.220</b></u>	<u><b>5.733.399</b></u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	489.120	539.120
Årets overførte overskud eller underskud	0	-18.852	-18.852
Koncerttilskud	0	2.010.000	2.010.000
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	2.480.268	2.530.268
Årets overførte overskud eller underskud	0	96.707	96.707
	<b>50.000</b>	<b>2.576.975</b>	<b>2.626.975</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af boligudlejning og hermed beslægtet aktivitet.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>68.778</u>	<u>72.141</u>
	<u>68.778</u>	<u>72.141</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2025	<u>4.753.141</u>	<u>4.753.141</u>
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<u><b>4.753.141</b></u>	<u><b>4.753.141</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	869.151	817.301
Årets regulering til dagsværdi	<u>105.243</u>	<u>51.850</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2025</b>	<u><b>974.394</b></u>	<u><b>869.151</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><b>5.727.535</b></u>	<u><b>5.622.292</b></u>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom beliggenhed, alder og vedligeholdelsestilstand.

Selskabet ejer to ejendomme i Kolding til boligudlejning.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt en afkastsats på 5,25 %. Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 900 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret med 700 t.kr. En nedsættelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene øges med 1.046 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive øget med 816 t.kr.

## Noter

## 4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2025	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2025	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.609.831	46.276	1.563.555	1.360.304
Deposita	<u>118.762</u>	<u>0</u>	<u>118.762</u>	<u>0</u>
	<u><b>1.728.593</b></u>	<u><b>46.276</b></u>	<u><b>1.682.317</b></u>	<u><b>1.360.304</b></u>

## 5. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	<u>5.727.535</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>105.243</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.610 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.509 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.850 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 udgør 3.218 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lund Invest 2018 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til mindre nyanskaffelse samt administration.

### 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.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rente- og låneomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 sambeskattede 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lund Invest 2018 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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