



Tlf.: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2.
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

LINDGAARD EJENDOMME APS
STENAGERBAKKEN 2, HALDUM, 8382 HINNERUP
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. september 2019

Lars Lindgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Noter..... | 9-10 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Lindgaard Ejendomme ApS Stenagerbakken 2, Haldum 8382 Hinnerup |
| | CVR-nr.: 29 17 29 27 Stiftet: 10. november 2005 Hjemsted: Hinnerup Regnskabsår: 1. maj 2018 - 30. april 2019 |
| Direktion | Lars Lindgaard |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C |
| Pengeinstitut | Vestjysk Bank Åboulevarden 67 8000 Aarhus C |
| | Nordea Silkeborg Erhvervscenter Vestergade 13 8600 Silkeborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Lindgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 4. juli 2019

Direktion:

Lars Lindgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Lindgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lindgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Randers, den 4. juli 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27742

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af privat beboelse, samt erhvervslokaler.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabets ledelse finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.910.836 | 803.087 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 1.153.205 | 696.852 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3.064.041 | 1.499.939 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 95.886 | 90.788 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 1 | -685.011 | -534.893 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 2.474.916 | 1.055.834 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -327.507 | -232.268 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2.147.409 | 823.566 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 600.000 | 100.000 |
| Overført resultat..... | | 1.547.409 | 723.566 |
| I ALT | | 2.147.409 | 823.566 |

BALANCE 30. APRIL

| AKTIVER | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 26.180.000 | 20.450.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 26.180.000 | 20.450.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 26.180.000 | 20.450.000 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | | 1.803.715 | 1.707.830 |
| Andre tilgodehavender..... | | 3.609 | 512.739 |
| Tilgodehavender..... | | 1.807.324 | 2.220.569 |
| Likvide beholdninger..... | | 205.300 | 250.589 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 2.012.624 | 2.471.158 |
| AKTIVER..... | | 28.192.624 | 22.921.158 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 2.586.316 | 1.038.907 |
| Forslag til udbytte..... | | 600.000 | 100.000 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 3.311.316 | 1.263.907 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 420.093 | 159.004 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 420.093 | 159.004 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 11.462.263 | 11.680.924 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 11.462.263 | 11.680.924 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 730.000 | 581.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 0 | 15.250 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 7.507.108 | 6.918.830 |
| Gæld, associerede virksomheder..... | 6 | 0 | 1.019.208 |
| Selskabsskat..... | | 66.418 | 69.564 |
| Anden gæld..... | | 4.695.426 | 1.213.471 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 12.998.952 | 9.817.323 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 24.461.215 | 21.498.247 |
| PASSIVER..... | | 28.192.624 | 22.921.158 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Medarbejderforhold | 9 | | |

NOTER

| | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. | Note |
|---|----------------|----------------------------|------|
| Andre finansielle omkostninger | | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 391.946 | 268.511 | 1 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 293.065 | 266.382 | |
| | 685.011 | 534.893 | |
| Skat af årets resultat | | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 66.418 | 69.564 | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 261.089 | 162.704 | |
| | 327.507 | 232.268 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| | | Investerings- ejendomme | 3 |
| Kostpris 1. maj 2018..... | | 19.767.870 | |
| Tilgang..... | | 4.576.795 | |
| Kostpris 30. april 2019..... | | 24.344.665 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2018..... | | 682.130 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 1.153.205 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2019..... | | 1.835.335 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019..... | | 26.180.000 | |

Dagsværdi for boligejendomme:

Boligejendommene består af 10 udlejningsejendomme i henholdsvis Hinnerup og Århus. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast bygger på den årlige gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse samt udlejningsindtægt jf. de seneste års realiserede tal.

Ved beregningen er anvendt et afkast, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i samme stand i Hinnerup og Århus.

NOTER

| | | | | | Note |
|---|-------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | | | 4 |
| | Anpartskapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt | |
| Egenkapital 1. maj 2018..... | 125.000 | 1.038.907 | 100.000 | 1.263.907 | |
| Betalt udbytte..... | | | -100.000 | -100.000 | |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 1.547.409 | 600.000 | 2.147.409 | |
| Egenkapital 30. april 2019..... | 125.000 | 2.586.316 | 600.000 | 3.311.316 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 30/4 2019 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/4 2018 gæld i alt | Kortfristet del primo |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 12.192.263 | 730.000 | 8.542.000 | 12.261.924 | 581.000 |
| | 12.192.263 | 730.000 | 8.542.000 | 12.261.924 | 581.000 |
| Gæld, associerede virksomheder | | | | | 6 |
| Gælden er forrentet. Der er ikke stillet sikkerhed for lånet. | | | | | |
| Eventualposter mv. | | | | | 7 |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. | | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lars Lindgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 8 |
| Til sikkerhed for realkreditgæld på nom. 12.192 tkr. er der stillet sikkerhed i ejendommene i form af realkreditpantebreve. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30. april 2019, 26.180 tkr. Der er stillet anden hæftelse for i alt 39 tkr. vedrørende 2 lejligheder. | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | 9 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1) | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lindgaard Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.