



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 2019 - 30. APRIL 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juli 2020

Lars Lindgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020	
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 2019 - 30. april 2020
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 2019 - 30. april 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

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 3. juli 2020

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 2019 - 30. april 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 3. juli 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		748.266	1.910.836
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.919.366	1.153.205
DRIFTSRESULTAT		2.667.632	3.064.041
Andre finansielle indtægter.....		76.199	95.886
Andre finansielle omkostninger.....	1	-944.515	-685.011
RESULTAT FØR SKAT		1.799.316	2.474.916
Skat af årets resultat.....	2	-397.015	-327.507
ÅRETS RESULTAT		1.402.301	2.147.409
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	600.000
Overført resultat.....		902.301	1.547.409
I ALT		1.402.301	2.147.409

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		28.182.500	26.180.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	28.182.500	26.180.000
ANLÆGSAKTIVER.....		28.182.500	26.180.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.830	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		798.403	1.803.715
Andre tilgodehavender.....		9.542	3.609
Tilgodehavende selskabsskat.....		32.547	0
Tilgodehavender.....		842.322	1.807.324
Likvide beholdninger.....		688.976	205.300
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.531.298	2.012.624
AKTIVER.....		29.713.798	28.192.624
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.488.616	2.586.316
Forslag til udbytte.....		500.000	600.000
EGENKAPITAL.....	4	4.113.616	3.311.316
Hensættelse til udskudt skat.....		849.655	420.093
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		849.655	420.093
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.227.502	11.462.263
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.227.502	11.462.263
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	771.000	730.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.256	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		8.120.469	7.507.108
Selskabsskat.....		0	66.418
Anden gæld.....		1.609.300	4.695.426
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.523.025	12.998.952
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		24.750.527	24.461.215
PASSIVER.....		29.713.798	28.192.624
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	436.943	391.946	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	507.572	293.065	
	944.515	685.011	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-32.547	66.418	2
Regulering af udskudt skat.....	429.562	261.089	
	397.015	327.507	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. maj 2019.....		24.344.665	
Tilgang.....		83.134	
Kostpris 30. april 2020.....		24.427.799	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2019.....		1.835.335	
Årets værdireguleringer.....		1.919.366	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2020.....		3.754.701	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020.....		28.182.500	

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			
Egenkapital 1. maj 2019.....	125.000	2.586.315	600.000	3.311.315		
Betalt udbytte.....			-600.000	-600.000		
Forslag til resultatdisponering.....		902.301	500.000	1.402.301		
Egenkapital 30. april 2020.....	125.000	3.488.616	500.000	4.113.616		
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/4 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	14.998.502	771.000	11.143.000	12.192.263	730.000	
	14.998.502	771.000	11.143.000	12.192.263	730.000	
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. 14.999 tkr. er der stillet sikkerhed i ejendommene i form af realkreditpantebreve. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30. april 2020, 28.182 tkr. Der er stillet anden hæftelse for i alt 39 tkr. vedrørende 2 lejligheder.						
Medarbejderforhold						9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lindgaard Ejendomme ApS for 2019/20 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.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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 finansiell 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

Investeringsejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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 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. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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