



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**

**C/O LARS LINDGAARD, LANGEBAKKEN 9, GL. RYE, 8680 RY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2020 - 30. APRIL 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. juli 2021

---

Lars Lindgaard

**CVR-NR. 29 17 29 27**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lindgaard Ejendomme ApS c/o Lars Lindgaard Langebakken 9, Gl. Rye 8680 Ry
	CVR-nr.: 29 17 29 27 Stiftet: 10. november 2005 Hjemsted: Ry Regnskabsår: 1. maj 2020 - 30. april 2021
<b>Direktion</b>	Lars Lindgaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2. 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	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 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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.

Ry, den 19. juli 2021

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 2020 - 30. april 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 19. juli 2021

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.038.139</b>	<b>748.266</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING</b> .....		<b>1.038.139</b>	<b>748.266</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.471.739	1.919.366
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.509.878</b>	<b>2.667.632</b>
Andre finansielle indtægter.....		45.498	76.199
Andre finansielle omkostninger.....	1	-657.670	-944.515
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.897.706</b>	<b>1.799.316</b>
Skat af årets resultat.....	2	-418.052	-397.015
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.479.654</b>	<b>1.402.301</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	500.000
Overført resultat.....		879.654	902.301
<b>I ALT</b> .....		<b>1.479.654</b>	<b>1.402.301</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		34.260.000	28.182.500
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>34.260.000</b>	<b>28.182.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>34.260.000</b>	<b>28.182.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	1.830
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		855.115	798.403
Andre tilgodehavender.....		8.767	9.542
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	32.547
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>863.882</b>	<b>842.322</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>543.322</b>	<b>688.976</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.407.204</b>	<b>1.531.298</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>35.667.204</b>	<b>29.713.798</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.368.271	3.488.616
Forslag til udbytte.....		600.000	500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.093.271</b>	<b>4.113.616</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.180.828	849.655
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.180.828</b>	<b>849.655</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.126.293	14.227.502
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>16.126.293</b>	<b>14.227.502</b>
Prioritetsgæld.....		672.000	771.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.445	22.256
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		10.759.104	8.120.469
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		273	1.831
Selskabsskat.....		86.879	0
Anden gæld.....		1.740.111	1.607.469
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>13.266.812</b>	<b>10.523.025</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>29.393.105</b>	<b>24.750.527</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>35.667.204</b>	<b>29.713.798</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2020.....	125.000	3.488.617	500.000	4.113.617
Forslag til resultatdisponering.....		879.654	600.000	1.479.654
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-500.000	-500.000
<b>Egenkapital 30. april 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.368.271</b>	<b>600.000</b>	<b>5.093.271</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	371.181	436.943	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	286.489	507.572	
	<b>657.670</b>	<b>944.515</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	86.879	-32.547	
Regulering af udskudt skat.....	331.173	429.562	
	<b>418.052</b>	<b>397.015</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2020.....		24.427.799	
Tilgang.....		4.605.761	
<b>Kostpris 30. april 2021.....</b>		<b>29.033.560</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2020.....		3.754.701	
Årets værdireguleringer.....		1.471.739	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2021.....</b>		<b>5.226.440</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021.....</b>		<b>34.260.000</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligejendomme
Dagsværdi 30. april 2021.....	34.260.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.471.739

Dagsværdi for boligejendomme:

Boligejendommene består af 11 udlejningsejendomme i henholdsvis Hinnerup, Viby J 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, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i samme stand i Hinnerup, Viby J og Århus.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	30/4 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.798.293	672.000	13.438.000	14.998.502	
	<b>16.798.293</b>	<b>672.000</b>	<b>13.438.000</b>	<b>14.998.502</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
<p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lars Lindgaard Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
<p>Til sikkerhed for realkreditgæld på nom. 16.798 tkr. er der stillet sikkerhed i ejendommene i form af realkreditpantebreve. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30. april 2021, 34.430 tkr. Der er stillet anden hæftelse for i alt 39 tkr. vedrørende 2 lejligheder.</p>					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit:</p>					
			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lindgaard Ejendomme ApS for 2020/21 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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

Investerings ejendomme 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 investerings ejendommene, 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 salgsmarkedsomkostninger 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 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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