



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, LANGEBAKKE 9, 8680 RY
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. august 2024

Lars Lindgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lindgaard Ejendomme ApS c/o Lars Lindgaard, Langebakke 9 8680 Ry
	CVR-nr.: 29 17 29 27 Stiftet: 10. november 2005 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
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 2023 - 30. april 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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 20. august 2024

Direktion:

Lars Lindgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Lindgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lindgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 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 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 20. august 2024

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	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		726.937	825.215
Personaleomkostninger.....	1	-326.331	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-483.227	646.000
DRIFTSRESULTAT		-82.621	1.471.215
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.362.878	690.539
Andre finansielle indtægter.....		484.847	18.301
Andre finansielle omkostninger.....	2	-987.822	-906.748
RESULTAT FØR SKAT		777.282	1.273.307
Skat af årets resultat.....	3	82.433	-197.058
ÅRETS RESULTAT		859.715	1.076.249
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		700.000	675.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		239.750	238.956
Overført resultat.....		-80.035	162.293
I ALT		859.715	1.076.249

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		26.950.001	27.990.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	26.950.001	27.990.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		4.094.818	2.731.940
Finansielle anlægsaktiver.....	5	4.094.818	2.731.940
ANLÆGSAKTIVER.....		31.044.819	30.721.940
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		2.001.554	2.024.350
Andre tilgodehavender.....		12.376	0
Periodeafgrænsningsposter.....		6.908	0
Tilgodehavender.....		2.020.838	2.024.350
Likvide beholdninger.....		223.078	321.755
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.243.916	2.346.105
AKTIVER.....		33.288.735	33.068.045
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		942.774	251.442
Overført overskud.....		4.859.918	5.391.535
Forslag til udbytte.....		700.000	675.000
EGENKAPITAL.....		6.627.692	6.442.977
Hensættelse til udskudt skat.....		1.341.968	1.440.894
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.341.968	1.440.894
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.444.521	10.621.983
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	9.444.521	10.621.983
Prioritetsgæld.....		481.000	466.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.053	11.161
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		12.337.256	11.665.239
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		575.457	585
Selskabsskat.....		16.493	47.554
Anden gæld.....		2.463.295	2.371.652
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.874.554	14.562.191
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.319.075	25.184.174
PASSIVER.....		33.288.735	33.068.045
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2023.....	125.000	251.442	5.391.535	675.000	6.442.977
Forslag til resultatdisponering.....		239.750	-80.035	700.000	859.715
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-675.000	-675.000
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reg. af indre værdi.....		451.582	-451.582		0
Egenkapital 30. april 2024.....	125.000	942.774	4.859.918	700.000	6.627.692

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	244.485	0	
Pensioner.....	80.000	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	1.846	0	
	326.331	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	604.462	571.866	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	383.360	334.882	
	987.822	906.748	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	16.493	47.554	
Regulering af udskudt skat.....	-98.926	149.504	
	-82.433	197.058	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2023.....		21.723.789	
Tilgang.....		2.885.488	
Afgang.....		-3.442.260	
Kostpris 30. april 2024.....		21.167.017	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2023.....		6.266.212	
Årets værdireguleringer.....		-483.228	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024.....		5.782.984	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....		26.950.001	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Kategori 5	
Dagsværdi 30. april 2024.....		26.950.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-483.228	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for boligejendomme:

Boligejendommene består af 8 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, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i samme stand i Hinnerup, Viby J og Århus.

Finansielle anlægsaktiver

5

kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. maj 2023.....	413.115
Kostpris 30. april 2024.....	413.115
Værdireguleringer 1. maj 2023.....	2.318.825
Årets værdireguleringer	239.750
Andre reguleringer.....	1.123.128
Værdireguleringer 30. april 2024.....	3.681.703
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....	4.094.818

Langfristede gældsforpligtelser

6

kr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.925.521	481.000	12.425.000	11.087.983
	9.925.521	481.000	12.425.000	11.087.983

NOTER**Note****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. 9.926 tkr. er der stillet sikkerhed i ejendommene i form af realkreditpantebreve. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. 30. april 2024, 24.950 tkr. Der er stillet anden hæftelse for i alt 15 tkr. vedrørende 1 lejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lindgaard Ejendomme ApS for 2023/24 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 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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 af årets resultat

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 ejendommens 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Kapitalandele i associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.