

---

# *Lindbæk Ejendomme ApS*

Lindbæksvej 4B, 6000 Kolding

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 30 52 49 50

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 16/3 2023

Finn Dyhre Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lindbæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 16. marts 2023

**Direktion**

Steen Kofoed Møller  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Lindbæk Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindbæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 16. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Birgitte Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne16564

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Lindbæk Ejendomme ApS  
Lindbæksvej 4B  
6000 Kolding  
  
CVR-nr: 30 52 49 50  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 16. marts 2008  
Regnskabsår: 15. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Kolding

**Direktion** Steen Kofoed Møller

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28, 2.  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af opførelse, udlejning samt køb og salg af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 664.971, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 6.591.188.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.292.547</b>	<b>1.379.051</b>
Personaleomkostninger	1	-61.079	-502.717
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-335.610	-335.610
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>895.858</b>	<b>540.724</b>
Finansielle omkostninger	2	-43.342	-63.479
<b>Resultat før skat</b>		<b>852.516</b>	<b>477.245</b>
Skat af årets resultat	3	-187.545	-105.738
<b>Årets resultat</b>		<b>664.971</b>	<b>371.507</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	664.971	371.507
	<b>664.971</b>	<b>371.507</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		10.311.892	10.647.502
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>10.311.892</b>	<b>10.647.502</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.311.892</b>	<b>10.647.502</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		194.966	0
Periodeafgrænsningsposter		22.082	18.130
<b>Tilgodehavender</b>		<b>217.048</b>	<b>18.130</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.135</b>	<b>558.362</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>223.183</b>	<b>576.492</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.535.075</b>	<b>11.223.994</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.466.188	5.801.217
<b>Egenkapital</b>		<b>6.591.188</b>	<b>5.926.217</b>
Hensættelse til udskudt skat		747.552	704.635
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>747.552</b>	<b>704.635</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.241.082	2.478.406
Deposita		375.600	375.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.616.682</b>	<b>2.854.006</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	243.366	243.438
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	28.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.214.593
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		144.628	63.133
Anden gæld		181.659	189.222
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>579.653</b>	<b>1.739.136</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.196.335</b>	<b>4.593.142</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.535.075</b>	<b>11.223.994</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	5.801.217	5.926.217
Årets resultat	0	664.971	664.971
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>6.466.188</b>	<b>6.591.188</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	49.905	498.058
Pensioner	10.000	0
Andre omkostninger til social sikring	67	4.659
Andre personaleomkostninger	1.107	0
	<u>61.079</u>	<u>502.717</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>1</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.034	31.459
Andre finansielle omkostninger	38.308	32.020
	<u>43.342</u>	<u>63.479</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	144.628	63.133
Årets udskudte skat	42.917	42.605
	<u>187.545</u>	<u>105.738</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	15.091.089
Kostpris 31. december	<u>15.091.089</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.443.587
Årets afskrivninger	335.610
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>4.779.197</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>10.311.892</u></b>
Afskrives over	<u>40 år</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.264.792	1.506.842
Mellem 1 og 5 år	976.290	971.564
Langfristet del	2.241.082	2.478.406
Inden for 1 år	243.366	243.438
	<u>2.484.448</u>	<u>2.721.844</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	375.600	375.600
Langfristet del	375.600	375.600
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>375.600</u>	<u>375.600</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af: 10.311.892 10.647.502

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger TDKK 2.484, hvis regnskabsmæssige værdi udgør: 10.311.892 10.647.502

# Noter til årsregnskabet

## Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lindbæk Consult, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lindbæk Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres eksklusivt moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Restværdierne for bygningerne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

## Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.