



Tlf.: 75 24 61 66  
olgod@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 2  
DK-6870 Ølgod  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LINDHOLM EJENDOMME APS**  
**LAVENDELVEJ 62, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2022

---

Kim Lindholm Rasmussen

## 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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lindholm Ejendomme ApS Lavendelvej 62 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 81 15 42 Stiftet: 12. august 2007 Kommune: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Lindholm Rasmussen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Sdr. Havnevej 1 6000 Kolding
	Frøs Herreds Sparekasse Vejlevej 146 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Lindholm 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Kolding, den 29. juni 2022

Direktion:

---

Kim Lindholm Rasmussen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Lindholm Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Lindholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Ølgod, den 29. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17402

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje og investere i faste ejendomme samt at drive konsulentvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør 700.370 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 6.616.720 kr. og en egenkapital på 1.846.339 kr.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>189.589</b>	<b>197</b>
Af- og nedskrivninger.....		-59.142	-38
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>130.447</b>	<b>159</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		675.292	549
Andre finansielle omkostninger.....		-98.880	-204
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>706.859</b>	<b>504</b>
Skat af årets resultat.....	2	-6.489	-2
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>700.370</b>	<b>502</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		686.876	0
Henlæggelse til reserve for opskrivninger.....		-28.072	-12
Overført resultat.....		41.566	514
<b>I ALT</b> .....		<b>700.370</b>	<b>502</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		5.225.000	5.601
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>5.225.000</b>	<b>5.601</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.374.461	699
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>1.374.461</b>	<b>699</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.599.461</b>	<b>6.300</b>
Andre tilgodehavender.....		10.413	0
Periodeafgrænsningsposter.....		6.546	6
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>16.959</b>	<b>6</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>300</b>	<b>2</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>17.259</b>	<b>8</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.616.720</b>	<b>6.308</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		1.034.463	1.309
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		686.876	0
Overført overskud.....		0	-42
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.846.339</b>	<b>1.392</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		176.000	239
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>176.000</b>	<b>239</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.170.009	4.283
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.170.009</b>	<b>4.283</b>
Prioritetsgæld.....		113.000	113
Gæld til pengeinstitutter.....		188.455	124
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		38.519	57
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	8
Periodeafgrænsningsposter.....		84.398	92
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>424.372</b>	<b>394</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.594.381</b>	<b>4.677</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.616.720</b>	<b>6.308</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	1.308.904	0	-41.566	1.392.338
Forslag til resultatdisponering.....		-28.072	686.876	41.566	700.370
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Andre reguleringer.....		-246.369			-246.369
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.034.463</b>	<b>686.876</b>	<b>0</b>	<b>1.846.339</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	6.489	2	
	<b>6.489</b>	<b>2</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		4.157.646	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>4.157.646</b>	
Opskrivninger 1. januar 2021.....		1.799.455	
Årets opskrivninger .....		-315.858	
<b>Opskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>1.483.597</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		357.101	
Årets afskrivninger .....		59.142	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>416.243</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>5.225.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		3.898.765	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2021.....		150.000	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>150.000</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....		561.405	
Årets værdireguleringer .....		687.528	
<b>Værdireguleringer 31. december 2021.....</b>		<b>1.248.933</b>	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2021.....		12.236	
Afskrivninger på goodwill.....		12.236	
<b>Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2021.....</b>		<b>24.472</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>1.374.461</b>	

## NOTER

				Note
<b>Finansielle anlægsaktiver (fortsat)</b>				<b>4</b>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)</b>				
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	
Copenhagen Design ApS, København, .....	4.459.181	2.291.759	30 %	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.283.009	113.000	3.711.000	4.395.626
	<b>4.283.009</b>	<b>113.000</b>	<b>3.711.000</b>	<b>4.395.626</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor 4.283.009 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.225.000 kr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 700.000 kr., der giver pant i ejendommen Grejsdalsvej 39, Vejle til sikkerhed for gæld:				
Nykredit Bank -188.455 kr. pr. 31. december 2021.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lindholm Ejendomme ApS for 2021 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

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

### Ejendommens drift

Ejendommens drift omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien der fastlægges ved anvende af en anerkendt værdiansættelsesmodel, baseret på en afkastbaseret model.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	50 år

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

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

Kapitalandele i måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets 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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

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

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatte.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.