



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. juni 2021

Kim Lindholm Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lindholm Ejendomme ApS Lavendelvej 62 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 81 15 42 Stiftet: 12. august 2007 Hjemsted: Kolding Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Lindholm Rasmussen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
Pengeinstitut	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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Kolding, den 15. juni 2021

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 2020 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.

Ølgod, den 15. juni 2021

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 502.181 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 6.307.696 kr. og en egenkapital på 1.392.339 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	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		197.292	154
Af- og nedskrivninger.....		-37.889	-38
DRIFTSRESULTAT		159.403	116
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		549.169	0
Andre finansielle indtægter.....		0	9
Andre finansielle omkostninger.....		-204.384	-181
RESULTAT FØR SKAT		504.188	-56
Skat af årets resultat.....	2	-2.007	40
ÅRETS RESULTAT		502.181	-16
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelse til reserve for opskrivninger.....		-11.834	-12
Overført resultat.....		514.015	-4
I ALT		502.181	-16

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		5.600.000	4.575
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.600.000	4.575
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		699.169	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	699.169	0
ANLÆGSAKTIVER.....		6.299.169	4.575
Periodeafgrænsningsposter.....		6.442	6
Tilgodehavender.....		6.442	6
Likvide beholdninger.....		2.085	153
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.527	159
AKTIVER.....		6.307.696	4.734

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		1.308.904	509
Overført overskud.....		-41.565	-544
EGENKAPITAL.....		1.392.339	90
Hensættelse til udskudt skat.....		239.000	8
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		239.000	8
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.282.626	3.140
Renteswap Nykredit.....		0	1.087
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.282.626	4.227
Prioritetsgæld.....		113.000	70
Gæld til pengeinstitutter.....		123.925	150
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		57.331	49
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		8.276	7
Anden gæld.....		0	45
Periodeafgrænsningsposter.....		91.199	88
Kortfristede gældsforpligtelser.....		393.731	409
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.676.357	4.636
PASSIVER.....		6.307.696	4.734
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	508.854	-544.516	89.338
Forslag til resultatdisponering.....		-11.834	514.015	502.181
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			-11.064	-11.064
Andre reguleringer.....		811.884		811.884
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	1.308.904	-41.565	1.392.339

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	2.007	-40	
	2.007	-40	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2020.....		4.135.893	
Tilgang.....		21.753	
Kostpris 31. december 2020.....		4.157.646	
Opskrivninger 1. januar 2020.....		758.578	
Årets opskrivninger.....		1.040.877	
Opskrivninger 31. december 2020.....		1.799.455	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		319.212	
Årets afskrivninger.....		37.889	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		357.101	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		5.600.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		1.678.083	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Tilgang.....		150.000	
Kostpris 31. december 2020.....		150.000	
Årets værdireguleringer.....		561.405	
Værdireguleringer 31. december 2020.....		561.405	
Afskrivninger på goodwill.....		12.236	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2020.....		12.236	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		699.169	

NOTER

				Note
Finansielle anlægsaktiver (fortsat)				4
Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)				
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	
Copenhagen Design ApS, København,	2.167.422	1.871.351	30 %	
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.395.626	113.000	3.826.000	3.210.268
Renteswap Nykredit.....	0	0	0	1.086.820
	4.395.626	113.000	3.826.000	4.297.088
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor 4.395.626 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.600.000 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 -123.925 kr. pr. 31. december 2020.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lindholm Ejendomme ApS for 2020 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 associerede virksomheder måles i ejerselskabets 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 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 associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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