



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. august 2020

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
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 31. august 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 31. august 2020

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 -16.103 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 4.734.189 kr. og en egenkapital på 89.337 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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		153.395	291
Af- og nedskrivninger.....		-37.822	-38
DRIFTSRESULTAT		115.573	253
Andre finansielle indtægter.....		8.759	9
Andre finansielle omkostninger.....		-180.435	-189
RESULTAT FØR SKAT		-56.103	73
Skat af årets resultat.....	2	40.000	-15
ÅRETS RESULTAT		-16.103	58
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelse til reserve for opskrivninger.....		-11.834	-12
Overført resultat.....		-4.269	70
I ALT		-16.103	58

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.575.260	4.598
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.575.260	4.598
ANLÆGSAKTIVER.....		4.575.260	4.598
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	4	0	116
Periodeafgrænsningsposter.....		6.096	0
Tilgodehavender.....		6.096	116
Likvide beholdninger.....		152.833	39
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		158.929	155
AKTIVER.....		4.734.189	4.753

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		508.854	521
Overført overskud.....		-544.517	-411
EGENKAPITAL.....	5	89.337	235
Hensættelse til udskudt skat.....		8.000	48
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		8.000	48
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.140.270	3.212
Renteswap Nykredit.....		1.086.820	959
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	4.227.090	4.171
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	70.000	67
Gæld til pengeinstitutter.....		150.054	26
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		48.814	14
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		6.617	0
Anden gæld.....		44.277	91
Periodeafgrænsningsposter.....		90.000	101
Kortfristede gældsforpligtelser.....		409.762	299
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.636.852	4.470
PASSIVER.....		4.734.189	4.753
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)				
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat.....	-40.000	15		
	-40.000	15		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019.....		4.121.467		
Tilgang.....		14.427		
Kostpris 31. december 2019.....		4.135.894		
Opskrivninger 1. januar 2019.....		758.578		
Opskrivninger 31. december 2019.....		758.578		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		281.390		
Årets afskrivninger		37.822		
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		319.212		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		4.575.260		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.922.883		
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			4	
Lånet er i strid med selskabsloven, og forrentes med 10,05%, svarende til 8.759 kr.				
Egenkapital			5	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	520.688	-412.362	233.326
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			-127.886	-127.886
Forslag til resultatdisponering.....		-11.834	-4.269	-16.103
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	508.854	-544.517	89.337

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.210.270	70.000	2.941.000	3.279.170	67.000	
Renteswap Nykredit.....	1.086.820	0	0	958.934	0	
	4.297.090	70.000	2.941.000	4.238.104	67.000	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor 3.210.270 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.575.260 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 -150.054 kr. pr. 31. december 2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lindholm Ejendomme ApS for 2019 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

Husleje

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.

Ejendommens drift

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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, 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Tilgodehavender

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

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.

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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