

# Lindberg Invest, Vejle ApS

Havnepladsen 3, 7100 Vejle  
CVR-nr. 33 36 70 15

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 07.05.21

Niels Erik Lindberg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Lindberg Invest, Vejle ApS  
Havnepladsen 3  
7100 Vejle  
Hjemsted: Vejle  
CVR-nr.: 33 36 70 15  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Leif Lindberg  
Niels Erik Lindberg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Lindberg Invest, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. maj 2021

**Direktionen**

Leif Lindberg

Niels Erik Lindberg

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Lindberg Invest, Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lindberg Invest, Vejle ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 7. maj 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peder Pedersen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne30183

Erik Guldbrandt Henningsen  
Reg. revisor  
MNE-nr. mne537

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 104.975 mod DKK 663.591 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 410.300.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2020 DKK	2019 DKK
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-261.314</b>	<b>189.096</b>
1	Personaleomkostninger	0	-242.000
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-261.314</b>	<b>-52.904</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-261.314</b>	<b>-52.904</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	522.499	531.595
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>261.185</b>	<b>478.691</b>
	Finansielle indtægter	27.688	28.434
	Finansielle omkostninger	-39.732	-169.825
	<b>Resultat før skat</b>	<b>249.141</b>	<b>337.300</b>
	Skat af årets resultat	-144.166	326.291
	<b>Årets resultat</b>	<b>104.975</b>	<b>663.591</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	450.000
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	460.833
	Overført resultat	104.975	-247.242
	<b>I alt</b>	<b>104.975</b>	<b>663.591</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.400.000	1.898.451
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.898.451</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.898.451</b>
	Udskudt skatteaktiv	6.288	71.185
	Tilgodehavende selskabsskat	8.148	5.910
	Andre tilgodehavender	1.137.390	138.741
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.151.826</b>	<b>215.836</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>404.723</b>	<b>1.032.115</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.556.549</b>	<b>1.247.951</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.956.549</b>	<b>3.146.402</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	330.300	225.325
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	460.833
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>410.300</b>	<b>766.158</b>
	Hensættelser til udskudt skat	73.417	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>73.417</b>	<b>0</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.050.830	1.110.333
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.050.830</b>	<b>1.110.333</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	60.000	60.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.359	22.500
	Deposita	32.700	32.700
	Anden gæld	1.302.943	1.154.711
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.422.002</b>	<b>1.269.911</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.472.832</b>	<b>2.380.244</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.956.549</b>	<b>3.146.402</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	80.000	472.567	0	552.567
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-450.000	0	-450.000
Forslag til resultatdisponering	0	202.758	460.833	663.591
Saldo pr. 31.12.19	80.000	225.325	460.833	766.158
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	80.000	225.325	460.833	766.158
Betalt udbytte	0	0	-460.833	-460.833
Forslag til resultatdisponering	0	104.975	0	104.975
Saldo pr. 31.12.20	80.000	330.300	0	410.300

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	242.000
I alt	0	242.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	2.208.827
Afgang i året	-1.113.960
Kostpris pr. 31.12.20	1.094.867
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20	-310.376
Dagsværdireguleringer i året	276.549
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	338.960
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	305.133
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	1.400.000

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	60.000	810.333	1.110.830	1.170.333
I alt	60.000	810.333	1.110.830	1.170.333

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	1.400.000	1.400.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	276.549	276.549

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 74 og et afkastkrav på 5,47 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.20.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.400 investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.123.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger, herunder tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

##### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.