

Linde & Smidt ApS

Thorsgade 35
8900 Randers C

CVR-nummer 34 69 54 90

Årsrapport

31. august 2021 - 30. august 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Mathias Linde
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Linde & Smidt ApS
Thorsgade 35
8900 Randers C

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 34 69 54 90
Regnskabsperiode: 31. august 2021 - 30. august 2022

Bestyrelse

Mathias Linde
Christian Smidt Jensen

Direktion

Mathias Linde
Christian Smidt-Jensen

Pengeinstitut

Spar Nord Bank

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Kontaktpersoner:

Peter I. Jensen
Lars Lanther

Ledelsespåtegning

Direktionen og ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 31. august 2021 - 30. august 2022 for Linde & Smidt ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. august 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. august 2021 - 30. august 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers , 6. marts 2023

Direktionen:

Mathias Linde

Christian Smidt-Jensen

Bestyrelsen:

Mathias Linde
Formand

Christian Smidt-Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Linde & Smidt ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Linde & Smidt ApS for regnskabsåret 31. august 2021 - 30. august 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets 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, selskabets ledelse 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.

Hadsten, 6. marts 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Peter I. Jensen
Registreret revisor
mne29432

Lars Lanther
Revisor HD

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opkøbe, udleje og handle med ejendomme, samt alt ifølge bestyrelsen hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/22 1.000 DKK
	Perioden 31. august - 30. august		
	Bruttofortjeneste	326.437	697
	Resultat før finansielle poster	326.437	697
	Finansielle indtægter	18.069	10
	Finansielle omkostninger	-244.258	-188
	Resultat før skat	100.249	519
1	Skat af årets resultat	-22.193	-97
	Årets resultat	78.056	422
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	78.056	422
	Resultatdisponering i alt	78.056	422
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/22 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. august			
3	Investeringsejendomme	8.663.320	7.788
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	175.000	0
	Materielle anlægsaktiver	8.838.320	7.788
	Anlægsaktiver i alt	8.838.320	7.788
	Tilgodehavende skat	2.000	1
	Andre tilgodehavender	427.608	810
	Periodeafgrænsningsposter	23.459	25
	Tilgodehavender	453.067	836
	Likvide beholdninger	0	258
	Omsætningsaktiver i alt	453.067	1.094
	Aktiver i alt	9.291.387	8.883

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/22 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. august		
4	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	650.981	573
	Egenkapital i alt	730.981	653
	Hensættelser til udskudt skat	101.516	97
	Hensatte forpligtelser	101.516	97
	Gæld til realkreditinstitutter	17.101	54
	Kreditinstitutter	1.919.639	1.779
	Selskabsskat	17.128	0
5	Langfristede gældsforpligtelser	1.953.867	1.833
	Gæld til realkreditinstitutter	36.732	43
	Kreditinstitutter	494.240	75
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	860
	Selskabsskat	0	3
	Anden gæld	4.131.282	3.735
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.817.768	1.583
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.505.022	6.299
	Gældsforpligtelser i alt	8.458.890	8.132
	Passiver i alt	9.291.387	8.883
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 31. august - 30. august			
Saldo primo	80	573	653
Årets resultat	0	78	78
Egenkapital ultimo	80	651	731

Noter	2021/22	2020/22
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	18.128	0
Regulering af udskudt skat	4.065	97
Skat af årets resultat i alt	22.193	97
2 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover direktionen, der er ulønnet.		
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 31. august	7.387.079	5.843
Tilgang i årets løb	869.310	2.033
Afgang i årets løb	0	-489
Kostpris 30. august	8.256.389	7.387
Dagsværdiregulering 31. august	401.071	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	5.860	401
Dagsværdireguleringer 30. august	406.931	401
Investeringsejendomme i alt	8.663.320	7.788
4 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.165.805	805
6 Eventualforpligtelser		
Ingen.		

Noter	2021/22	2020/22
	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 429, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. august 2022 udgør TDKK 696.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.782, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. august 2022 udgør TDKK 5.417.

Selskabet har afgiftspantebreve på i alt TDKK 595, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi 30. august 2022 udgør TDKK 1.881.

Der er stillet pengeinstituts garanti på TDKK 1.660 på ejendomme til en anskaffelsessum på TDKK 1.835, som først overtages i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægt

Huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen er tilskrevet og opkrævet inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægten fratrukket omkostninger til drift af ejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabet har 14 ejendomme, 12 af ejendommene er lejligheder/boligudlejningsejendomme og de to sidste er parcelhuse.

I den afkastbaserede model for boligudlejningsejendomme samt parcelhusene er der anvendt et forrentningskrav på 6,5%. Ejendommene er alle beliggende i Randers og anvendes udelukkende til boligudlejning. Ejendommene er fuldt udlejet på nær en der er under renovering. Der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder på de resterende ejendomme. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommenes stand, anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi på TDKK 1.120.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mathias Jacob Linde

Direktionsmedlem

Serienummer: b412ea03-c3a1-43ba-949f-a999a6a322dc

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-03-06 14:14:12 UTC



Mathias Jacob Linde

Bestyrelsesformand

Serienummer: b412ea03-c3a1-43ba-949f-a999a6a322dc

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-03-06 14:14:12 UTC



Christian Smidt-Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 83fa4e95-5c1d-4a2d-8e8f-ffd61fea7d1d

IP: 45.129.xxx.xxx

2023-03-06 14:17:37 UTC



Christian Smidt-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 83fa4e95-5c1d-4a2d-8e8f-ffd61fea7d1d

IP: 45.129.xxx.xxx

2023-03-06 14:17:37 UTC



Peter Jensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:36562521

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-03-06 14:21:33 UTC



Lars Lanther

Revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:85854596

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-03-06 14:30:17 UTC



Mathias Jacob Linde

Dirigent

Serienummer: b412ea03-c3a1-43ba-949f-a999a6a322dc

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-03-06 14:31:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: HPOZ6-EEHG5-2JBSW-KEEME-ZZ44Z-A08ZZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>