

Lindco A/S
Tagtækkervej 8, 3.
5230 Odense M
CVR-nr. 37837113

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2019

Dirigent

Navn: Lars Bo Lindegaard Poulsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lindco A/S
Tagtækkervej 8, 3.
5230 Odense M

CVR-nr.: 37837113
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Poul Lindegaard Poulsen, formand
Søren Lindegaard Poulsen
Lars Bo Lindegaard Poulsen

Direktion

Lars Bo Lindegaard Poulsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Lindco A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 02.05.2019

Direktion

Lars Bo Lindegaard Poulsen

Bestyrelse

Poul Lindegaard Poulsen
formand

Søren Lindegaard Poulsen

Lars Bo Lindegaard Poulsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Lindco A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindco A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 02.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Leopold Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33229

Jan Flemming Hansen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10746

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for at være tilfredsstillende.

Særlige risici

Selskabets anlægsaktiver er et mix af erhvervs- og beboelsesejendomme, og det forventes, at en genudlejning til gældende lejeniveau kan resultere i en vis tomgangsleje.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra et vurderet markedsafkast på 4,25%-8,25%. Såfremt markedsafkastet ændres påvirkes selskabets resultat og egenkapital, se note 5.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.427.266	2.891
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.364.152	(3.648)
Personaleomkostninger	1	<u>(457.080)</u>	<u>(456)</u>
Driftsresultat		3.334.338	(1.213)
Andre finansielle indtægter	2	222.320	1.304
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(708.097)</u>	<u>(607)</u>
Resultat før skat		2.848.561	(516)
Skat af årets resultat	4	<u>(626.427)</u>	<u>29</u>
Årets resultat		<u>2.222.134</u>	<u>(487)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	2.400
Overført resultat		<u>1.222.134</u>	<u>(2.887)</u>
		<u>2.222.134</u>	<u>(487)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		30.897.499	28.405
Materielle anlægsaktiver	5	30.897.499	28.405
Anlægsaktiver		30.897.499	28.405
Andre tilgodehavender		201.980	29.263
Tilgodehavende selskabsskat		196.196	0
Periodeafgrænsningsposter		0	750
Tilgodehavender		398.176	30.013
Andre værdipapirer og kapitalandele		23.689.431	12.060
Værdipapirer og kapitalandele		23.689.431	12.060
Likvide beholdninger		1.161.227	1.840
Omsætningsaktiver		25.248.834	43.913
Aktiver		56.146.333	72.318

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500
Overført overskud eller underskud		27.941.360	26.719
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	2.400
Egenkapital		29.441.360	29.619
Udskudt skat		1.344.633	718
Hensatte forpligtelser		1.344.633	718
Gæld til realkreditinstitutter		22.467.657	19.143
Langfristede gældsforpligtelser	7	22.467.657	19.143
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	802.475	10.897
Bankgæld		1.130.427	6.513
Skyldig selskabsskat		0	3.068
Anden gæld		907.255	1.296
Periodeafgrænsningsposter		52.526	1.064
Kortfristede gældsforpligtelser		2.892.683	22.838
Gældsforpligtelser		25.360.340	41.981
Passiver		56.146.333	72.318
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	26.719.226	2.400.000	29.619.226
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.400.000)	(2.400.000)
Årets resultat	0	1.222.134	1.000.000	2.222.134
Egenkapital ultimo	500.000	27.941.360	1.000.000	29.441.360

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	410.809	409
Pensioner	27.360	27
Andre omkostninger til social sikring	18.911	20
	457.080	456
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3
	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	222.320	1.304
	222.320	1.304
	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	708.097	607
	708.097	607
	2018	2017
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(196)	3.668
Ændring af udskudt skat	626.623	(3.697)
	626.427	(29)

Betalt frivillig acontoskat for 2018, 196.000 kr.

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	32.470.397
Tilgange	<u>127.809</u>
Kostpris ultimo	<u>32.598.206</u>
Dagsværdireguleringer primo	(4.064.859)
Årets dagsværdireguleringer	<u>2.364.152</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(1.700.707)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.897.499</u>

Selskabets investeringsejendomme er en blanding af bolig- og erhvervslejemål beliggende i Odense og Munkebo. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor på 4,25%-8,25% ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika. En stigning i forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på -2,4 mio.kr. Et fald i forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på 2,9 mio.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Aktier	<u>500.000</u>	1	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>		<u>500.000</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>802.475</u>	<u>10.897</u>	<u>22.467.657</u>
	<u>802.475</u>	<u>10.897</u>	<u>22.467.657</u>
			Restgæld efter 5 år kr.
			<u>18.257.197</u>
			<u>18.257.197</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværender er der pr. 31. december 2018 deponeret indeståender i pengeinstitutter, 999 kr., værdipapirer med en samlet kursværdi på 23.677.587 kr.

Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, 23.270 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 30.897 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt med samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

De med investeringsejendomme forbudne finansielle forpligtelser måles til det modtagne provenu efter fradrag af holdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.