



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Lindegaard & Sejr Invest ApS

c/o Borderstone A/S, Oldenvej 4, 3490 Munkegårde

CVR-nr. 43 10 87 78

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024.

---

Bo Sejr Johansen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Lindegaard & Sejr Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Munkegårde, den 14. juni 2024

### Direktion

Bo Sejr Johansen  
Direktør

Michael Søfeldt Lindegaard  
Direktør



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Lindegaard & Sejr Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Lindegaard & Sejr Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

København, den 14. juni 2024

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Kenneth Iversen**

statsautoriseret revisor  
mne34390



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Lindegaard & Sejr Invest ApS c/o Borderstone A/S Oldenvej 4 3490 Munkegårde
	CVR-nr.: 43 10 87 78
	Stiftet: 1. marts 2022
	Hjemsted: Danmark
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bo Sejr Johansen, Direktør Michael Søfeldt Lindegaard, Direktør
<b>Revisor</b>	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af ejerskab af en udviklingsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -13.004 kr. mod -6.014 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2023 kr.	1/3 - 31/12 2022 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-13.004</b>	<b>-6.014</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-13.004</b>	<b>-6.014</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-13.004	-6.014
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-13.004</b>	<b>-6.014</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	3.824.550	3.824.550
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.824.550</u>	<u>3.824.550</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.824.550</u></b>	<b><u>3.824.550</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>26.826</u>	<u>39.830</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>26.826</u>	<u>39.830</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>26.826</u></b>	<b><u>39.830</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.851.376</u></b>	<b><u>3.864.380</u></b>





## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-19.018	-6.014
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.982</b>	<b>33.986</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.830.394	3.830.394
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.830.394	3.830.394
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.830.394</b>	<b>3.830.394</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.851.376</b>	<b>3.864.380</b>

## 2 Oplysninger om dagsværdi



## Noter

---

	1/1 - 31/12 2023 kr.	1/3 - 31/12 2022 kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	3.824.550	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.824.550</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>3.824.550</b></u>	<u><b>3.824.550</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>3.824.550</b></u>	<u><b>3.824.550</b></u>
<b>2. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
		<u>3.824.550</u>
Dagsværdi 31. december 2023		<u>3.824.550</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lindegaard & Sejr Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Bo Sejr Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Sejr Johansen

Direktør

ID: b2f7952e-93ee-450c-8c07-ac425b049afb

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2024 kl.: 07:27:46

Underskrevet med MitID



## Michael Søfeldt Lindegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Søfeldt Lindegaard

Direktør

ID: cf7bcc86-2f21-470f-b5ae-ae6e6473a8ad

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 06:18:59

Underskrevet med MitID



## Kenneth Iversen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kenneth Bang Iversen

Revisor

På vegne af Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 52f2836e-4f6e-4df9-ba47-8d5e8b4656a2

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 07:00:50

Underskrevet med MitID



## Bo Sejr Johansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Bo Sejr Johansen

Dirigent

ID: b2f7952e-93ee-450c-8c07-ac425b049afb

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2024 kl.: 08:10:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5f8758yUqrk251865586

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).