

Lindegaardens Finans ApS

Møllevej 55
5260 Odense S
CVR-nr. 78683228

Årsrapport 01.05.2018 - 30.04.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.10.2019

Dirigent

Navn: Birthe Elisabeth Johansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.04.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lindegaardens Finans ApS

Møllevvej 55

5260 Odense S

CVR-nr.: 78683228

Stiftet: 01.06.1985

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2018 - 30.04.2019

Direktion

Hans Ove Johansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 for Lindegårdens Finans ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 27.09.2019

Direktion

Hans Ove Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Lindegårdens Finans ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindegårdens Finans ApS for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019, 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. 30.04.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2018 - 30.04.2019 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.

Kolding, den 27.09.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. statusdagen udgør 3,2 mio. kr. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen herom i beskrivelse af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkast på en tilsvarende ejendom. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 200 t.kr., jf. omtale herom i regnskabets note 6.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		303.163	282.757
Andre finansielle indtægter	3	244.939	217.279
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(49.461)</u>	<u>(43.140)</u>
Resultat før skat		498.641	456.896
Skat af årets resultat	5	<u>(109.701)</u>	<u>(95.484)</u>
Årets resultat		<u>388.940</u>	<u>361.412</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>388.940</u>	<u>361.412</u>
		<u>388.940</u>	<u>361.412</u>

Balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.200.000	3.200.000
Materielle anlægsaktiver	6	3.200.000	3.200.000
 Anlægsaktiver		 3.200.000	 3.200.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.367	43.540
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.156.711	4.581.945
Periodeafgrænsningsposter		8.454	8.289
Tilgodehavender		5.183.532	4.633.774
 Likvide beholdninger		 15.089	 32.554
 Omsætningsaktiver		 5.198.621	 4.666.328
 Aktiver		 8.398.621	 7.866.328

Balance pr. 30.04.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	7	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>6.150.427</u>	<u>5.761.487</u>
Egenkapital		<u>6.350.427</u>	<u>5.961.487</u>
Udskudt skat	8	<u>618.579</u>	<u>616.944</u>
Hensatte forpligtelser		<u>618.579</u>	<u>616.944</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.115.589	974.954
Skyldig selskabsskat		205.697	188.978
Anden gæld		<u>108.329</u>	<u>123.965</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.429.615</u>	<u>1.287.897</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.429.615</u>	<u>1.287.897</u>
Passiver		<u>8.398.621</u>	<u>7.866.328</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	5.761.487	5.961.487
Årets resultat	0	388.940	388.940
Egenkapital ultimo	200.000	6.150.427	6.350.427

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af det afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En forøgelse af afkastkravet med igennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 200 t.kr., jf. omtale herom i note 6.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	244.766	216.624
Renteindtægter i øvrigt	<u>173</u>	<u>655</u>
	<u>244.939</u>	<u>217.279</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	49.288	42.983
Renteomkostninger i øvrigt	<u>173</u>	<u>157</u>
	<u>49.461</u>	<u>43.140</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	108.066	97.631
Ændring af udskudt skat	<u>1.635</u>	<u>(2.147)</u>
	<u>109.701</u>	<u>95.484</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>1.144.052</u>
Kostpris ultimo	<u>1.144.052</u>
Opskrivninger primo	<u>2.055.948</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.055.948</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.200.000</u>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<u>1.144.052</u>

Selskabets investeringsejendom består af en kombineret erhvervs- og beboelsesejendom på 475 m² beliggende i Odense S (samlet grundareal udgør 922 m²). Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ejendommen er 100% udlejet på baggrund af individuelle lejekontrakter.

Den årlige leje udgør igennemsnit 725 kr./m².

Dafkastkravet udgør 7,5% pr. 30.04.2019 (7,5% pr. 30.04.2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 200 t.kr.

Ejendommen er værdiansæt til 6.737 kr./m². Ekstern vurderingsmand har ikke medvirket ved vurderingen af ejendommen.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
A-anparter	122	1000	122.000
B-anparter	78	1000	78.000
	<u>200</u>		<u>200.000</u>

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	618.579	616.944
	618.579	616.944
Bevægelser i året		
Primo	616.944	
Indregnet i resultatopgørelsen	1.635	
Ultimo	618.579	

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lindegårdens Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har besluttet at ændre regnskabspraksis således, at selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi opgjort ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Tidligere blev investeringsejendomme mål til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af af- og nedskrivninger.

Ovennævnte praksisændring medfører en reduktion af afskrivninger med 23 t.kr. (2017/18: 23 t.kr. Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 23 t.kr. (2017/18: 23 t.kr.). Balancesummen pr. 30.04.2019 forøges med 2.700 t.kr. (2017/18: 2.677 t.kr.), mens egenkapitalen forøges med 2.106 t.kr. (2017/18: 2.088 t.kr.).

Bortset fra ovenstående område er årsrapporten aflagt efter 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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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