



## Lindegårdens Finans ApS

Møllevvej 55  
5260 Odense S  
CVR-nr. 78683228

## Årsrapport 01.05.2020 - 30.04.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.10.2021

---

**Birthe Elisabeth Johansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.04.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Lindegaardens Finans ApS

Møllevej 55

5260 Odense S

CVR-nr.: 78683228

Stiftelsesdato: 01.06.1985

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.05.2020 - 30.04.2021

## Direktion

Hans Ove Johansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 for Lindegaardens 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. 30.04.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 30.09.2021

**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 01.05.2020 - 30.04.2021, 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. 30.04.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 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.

### **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 30.09.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 3,35 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 210 t.kr., jf. omtale herom i regnskabets note 5.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>200.934</b>	<b>245.657</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	100.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>250.934</b>	<b>345.657</b>
Andre finansielle indtægter	2	169.810	269.791
Andre finansielle omkostninger	3	(64.334)	(56.541)
<b>Resultat før skat</b>		<b>356.410</b>	<b>558.907</b>
Skat af årets resultat	4	(78.410)	(122.960)
<b>Årets resultat</b>		<b>278.000</b>	<b>435.947</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Overført resultat		278.000	(4.564.053)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>278.000</b>	<b>435.947</b>



# Balance pr. 30.04.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		3.350.000	3.300.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>3.350.000</b>	<b>3.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.350.000</b>	<b>3.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.906	60.830
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.061.310	5.636.502
Periodeafgrænsningsposter		9.836	8.623
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.073.052</b>	<b>5.705.955</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.624</b>	<b>12.161</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.097.676</b>	<b>5.718.116</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.447.676</b>	<b>9.018.116</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital	6	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		1.864.374	1.586.374
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.064.374</b>	<b>6.786.374</b>
Udskudt skat	7	652.349	640.964
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>652.349</b>	<b>640.964</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.441.870	1.269.618
Skyldig skat		167.600	208.641
Anden gæld		121.483	112.519
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.730.953</b>	<b>1.590.778</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.730.953</b>	<b>1.590.778</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.447.676</b>	<b>9.018.116</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	1.586.374	5.000.000	6.786.374
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Årets resultat	0	278.000	0	278.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.864.374</b>	<b>0</b>	<b>2.064.374</b>

# 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 210 t.kr., jf. omtale herom i note 5.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	169.808	269.791
Renteindtægter i øvrigt	2	0
	<b>169.810</b>	<b>269.791</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	64.186	56.398
Renteomkostninger i øvrigt	148	143
	<b>64.334</b>	<b>56.541</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	67.025	100.575
Ændring af udskudt skat	11.385	22.385
	<b>78.410</b>	<b>122.960</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.144.052
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.144.052</b>
Opskrivninger primo	2.155.948
Årets opskrivninger	50.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.205.948</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.350.000</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	1.144.052

Selskabets investeringsejendom består af en kombineret erhvervs- og beboelsesejendom på 475 m<sup>2</sup> beliggende i Odense S (samlet grundareal udgør 922 m<sup>2</sup>). 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 788 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 7,5% pr. 30.04.2021 (7,5% pr. 30.04.2020). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 210 t.kr.

Ejendommen er værdiansæt til 7.083 kr./m<sup>2</sup>. Ekstern vurderingsmand har ikke medvirket ved vurderingen af ejendommen.

## 6 Virksomhedskapital

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

## 7 Udskudt skat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Materielle aktiver	652.349	640.964
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>652.349</b>	<b>640.964</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Primo	640.964	618.579
Indregnet i resultatopgørelsen	11.385	22.385
<b>Ultimo</b>	<b>652.349</b>	<b>640.964</b>

### 8 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lindegårdens Holding A/S som administrationsselskab.

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 administrationsselskabets 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.

Årsregnskabet er 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.

### 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.

### 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.

**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, 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 ejendommens 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 ejendommens 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.

**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.



**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.

**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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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