KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
Postboks 710
9100 Aalborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Lindholt Holding ApS

Årsrapport 2012

CVR-nr. 29 80 45 83
013463 12001 / CW

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Medlem af KPMG International Cooperative ("KPMG International"), et schweizisk kooperativ, som alle KPMG-firmaer er selvstændige og uafhængige medlemmer af.

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæringer 3

Ledelsesberetning 4
Selskabsoplysninger 4
Beretning 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 7
Anvendt regnskabspraksis 7
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Lindholt Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2013
Direktion:

Conny Merethe Lindholt

Henning Lindholt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lindholt Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lindholt Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 23. maj 2013
KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels David Nielsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Lindholt Holding ApS
Gl. Strandvej 11
9000 Aalborg

Telefon:	96 36 00 66
CVR-nr.:	29 80 45 83
Stiftet:	20. december 2006
Hjemstedskommune:	Aalborg
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

Direktion

Conny Merethe Lindholt
Henning Lindholt

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
9000 Aalborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Henning Lindholt

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Nærværende ledelsesberetning omfatter følgende 100 %-ejede datterselskaber:

- Skovly Ejendomme A/S
- Gammel Strandvej ApS
- Peder Skram, Aalborg ApS

Gennem selskaberne udøves investering i og udlejning af fast ejendom samt udførelse af afkastgenererende moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder. De tre ovennævnte selskaber er i det efterfølgende benævnt "koncernen".

For så vidt angår det 100 %-ejede datterselskab Skovly Projekt A/S, er dette påført egen ledelsesberetning.

For en nærmere præsentation af virksomheden og ejendomsporteføljen henvises til www.skovly.dk

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten har på linje med foregående regnskabsår været centreret omkring optimering af drift og cash flow i den bestående portefølje. Der er ikke foretaget yderligere opkøb i regnskabsåret.

Koncernens investeringsstrategi er langsigtet og for nuværende rettet mod boligudlejningsejendomme med klasse A-beliggenhed i Aalborg Centrum. Der vil til stadighed være stor bevidsthed om ejendommenes sammensætning, herunder specielt de respektive lejlighedsstørrelser. Mere end 90 % af koncernens lejligheder består af 2- og 3-værelses lejligheder. Qua de gode beliggenheder og den optimale sammensætning af porteføljen har koncernen fortsat ingen udfordringer med tomgang.

Strategien er differentiering i markedet gennem kundernes oplevelse af størst mulig tilgængelighed, ligesom det er afgørende, at medarbejdere og ledere udviser tæft for god kundepleje.

Dækningsbidrag på de enkelte ejendomme er stigende og trenden fastholdes gennem optimering af leje samt fokus på mindst mulige faste omkostninger pr. udlejet kvm.

Afkast af koncernens investerede kapital er forbedret gennem optimering af leje ved renoveringer og udnyttelse af uudnyttet lejepotentiale.

I 2012 har likviditeten fra den primære drift været positiv og for 2013 forventes en fortsat positiv udvikling af det likvide beredskab.

Ledelsesberetning

Beretning

Med henblik på at minimere den finansielle risiko er det koncernens strategi, at 60 % af realkreditbelåningen skal have en fastrenteperiode på 5 år eller mere. P.t. er 62 % af låneporteføljen med en fastrenteperiode på mere end 5 år, og heraf 37 % med mere end 10 år.

Denne strategi har qua faldende renter og stigende kurser påvirket koncernens samlede driftsresultat negativt, nu for 3 år i træk. Strategien anses dog fortsat som værende korrekt og fastholdes.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende. I et år, der har været noget turbulent for ejendomsmarkedet, er det ved sunde og traditionelle dyder inden for ejendomsdrift lykkedes at forbedre koncernens resultat markant. Koncernen har ikke indgået aftaler rente-sikringsprodukter, swap aftaler m.v.

Koncernens soliditet bærer præg af kraftig ekspansion, men er dog forbedret betydeligt og har nu stort set nået koncernens primære mål for soliditet, som er 10-15 % ekskl. udskudt skat og 20-25 % inkl. udskudt skat. Kun Skovly Ejendomme A/S opfylder p.t. ikke disse mål.

I forbindelse med værdiansættelse af koncernens ejendomme, tages der udgangspunkt i afkastmodellen, jf. årsregnskabslovens § 38 samt IAS 40.

Investeringer foretages udelukkende med lang sigte, og der lægges afgørende vægt på gennemskuelighed og kontinuitet.

Virksomhedens forventede udvikling

For 2013 forventes en fortsat tilfredsstillende udvikling i aktiviteten. Der forventes et positivt resultat af den primære drift, hvor det likvide beredskab vil være afgørende for, hvor stor en renoveringsaktivitet, der igangsættes.

I fremtiden ønsker koncernen at fastholde og udbygge det vigtigste forretningsområde, der er investering i og udlejning af fast ejendom, samt udførelse af afkastgenererende moder-niserings- og vedligeholdelsesarbejder.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der i selskabet Peder Skram, Aalborg ApS fortaget investeringer i en ejendomsportefølje på 82,0 mio. kr. Porteføljen er finansieret ved realkreditlån, samt ved langsigtet indskud af ansvarlig lånekapital til selskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lindholt Holding ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat.

Balancen

Dattervirksomhedernes hovedaktivitet er besiddelse af investeringsejendomme. Ejendommene og tilhørende gæld i selskaberne optages til dagsværdi, og reguleringer føres over resultatopgørelsen i dattervirksomhederne.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Positive forskelsbeløb afskrives over 20 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelses-tidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Egenkapital - udbytte

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til netto-realisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
Andre eksterne omkostninger		-20.300	-20
Bruttoresultat		-20.300	-20
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder		4.787.695	2.128
Finansielle indtægter	1	477.851	214
Finansielle omkostninger	2	-789.442	-780
Resultat før skat		4.455.804	1.542
Skat af årets resultat	3	82.973	219
Årets resultat		4.538.777	1.761

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	96.600	97
Overført resultat	1.538.517	849
Nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	2.903.660	815
	4.538.777	1.761

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver	4		
Kapitalandele i dattervirksomheder		35.426.684	32.523
Anlægsaktiver i alt		35.426.684	32.523
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		8.886.359	9.804
Udskudt skatteaktiv		250.438	167
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	51
		9.136.797	10.022
AKTIVER I ALT		44.563.481	42.545
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Anpartskapital		125.000	125
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		20.821.586	18.015
Overført resultat		7.767.916	6.133
Foreslået udbytte		96.600	97
Egenkapital i alt		28.811.102	24.370
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		8.730.377	9.079
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.310.000	7.884
Gæld til virksomhedsdeltager		700.000	1.202
Anden gæld		12.002	10
Gældsforpligtelser i alt		15.752.379	18.175
PASSIVER I ALT		44.563.481	42.545
Eventualforpligtelser m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

		2012	2011
			tkr.
1	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra dattervirksomheder	446.451	214
	Øvrige renteindtægter	31.400	0
		477.851	214
2	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger til dattervirksomheder	360.122	435
	Renteomkostninger til kreditinstitutter	428.885	193
	Øvrige renteomkostninger	435	152
		789.442	780
3	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	-82.973	-219
	Specificeres således:		
	Sambeskatningsbidrag	0	-51
	Årets regulering af udskudt skat	-82.973	-98
	Regulering vedrørende tidligere år	0	-70
		-82.973	-219

4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapital-andele i datter-virksom-heder
Kostpris 1. januar 2012	14.605.096
Værdireguleringer 1. januar 2012	17.917.926
Årets resultat	4.787.695
Udbetalt udbytte	-1.884.033
Værdireguleringer 31. december 2012	20.821.588
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	35.426.684

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Egenkapital

	Anparts-kapital	Nettoop-skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	17.917.926	6.229.399	96.600	24.368.925
Udbetalt udbytte	0	0	0	-96.600	-96.600
Overført, jf. resultatdisponering	0	2.903.660	1.538.517	96.600	4.538.777
Egenkapital 31. december 2012	125.000	20.821.586	7.767.916	96.600	28.811.102

Anpartskapital

Anpartskapitalen er fordelt i 125.000 anparter a nom. 1 kr. eller multipla heraf.

6 Eventualforpligtelser m.v.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske dattervirksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution begrænset til 4.000 tkr. for Sparekassen Hobro's mellemværende med datterselskabet Skovly Projekt A/S.

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for Sparekassen Hobro's mellemværende med datterselskabet Skovly Ejendomme A/S.

Selskabet har stillet kaution over for datterselskabers gæld til kreditinstitutter for i alt 30.868 tkr.