

## Lindved Ejendomsselskab ApS

Svendborgvej 29, 5260 Odense S

CVR-nr. 11 88 17 85

**Årsrapport for perioden  
1. juni 2015 til 31. maj 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 15/05 2017



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj	6
Balance 31. maj	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 for Lindved Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 15. maj 2017

Direktion



Egon Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i Lindved Ejendomsselskab ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Lindved Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Odense, den 15. maj 2017

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Thomas Clausen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Lindved Ejendomsselskab ApS Svendborgvej 29 5260 Odense S
	CVR-nr.: 11 88 17 85
	Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj
	Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Egon Pedersen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er, at eje og udleje fast ejendom. Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendomme til beboelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på kr. 128.585, og selskabets balance pr. 31. maj 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.755.389.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende, men er påvirket af tab ved salg af en af selskabets ejendomme. Selskabet har haft positiv afkast af driften af dets udlejningsejendomme.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>623.481</b>	<b>1.083</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-50.000	-61
Andre driftsomkostninger		-494.093	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>79.388</b>	<b>1.022</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>79.388</b>	<b>1.022</b>
Finansielle indtægter	1	41.904	26
Finansielle omkostninger		-132.705	-203
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.413</b>	<b>845</b>
Skat af årets resultat	2	-117.172	-177
<b>Årets resultat</b>		<b>-128.585</b>	<b>668</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	500
Overført resultat		-128.585	168
		<b>-128.585</b>	<b>668</b>



**Balance 31. maj**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.789.123	9.585
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>6.789.123</u>	<u>9.585</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>6.789.123</u>	<u>9.585</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		520.653	982
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>126</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>520.653</u>	<u>1.108</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>520.653</u>	<u>1.108</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.309.776</u></u>	<u><u>10.693</u></u>

**Balance 31. maj**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		2.630.389	2.759
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>2.755.389</u></b>	<b><u>3.384</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.014.912	6.481
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>4.014.912</u></b>	<b><u>6.481</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	228.003	225
Selskabsskat		117.172	312
Anden gæld		194.300	291
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>539.475</u></b>	<b><u>828</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.554.387</u></b>	<b><u>7.309</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.309.776</u></b>	<b><u>10.693</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	35.330	20
Andre finansielle indtægter	6.574	6
	<u>41.904</u>	<u>26</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	117.172	177
	<u>117.172</u>	<u>177</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		kr.
Kostpris 1. juni		10.437.023
Afgang i årets løb		<u>-2.767.900</u>
Kostpris 31. maj		7.669.123
Af- og nedskrivninger 1. juni		852.000
Årets afskrivninger		50.000
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		<u>-22.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. maj		880.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>		<u>6.789.123</u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juni	125.000	2.758.974	500.000	3.383.974
Betalt ordinært udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	-128.585	0	-128.585
<b>Egenkapital 31. maj</b>	<b>125.000</b>	<b>2.630.389</b>	<b>0</b>	<b>2.755.389</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni	Gæld 31. maj	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.706.464	4.242.915	228.003	3.005.747
	<b>6.706.464</b>	<b>4.242.915</b>	<b>228.003</b>	<b>3.005.747</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nico-Malu Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev TDKK 600 i ejerlejligheder beliggende Ågade 4, Odense og Nyborgvej 12A, Odense bogført værdi TDKK 828.

- Ejerpantebrev TDKK 1.500 i ejendom beliggende Svendborgvej 29, Odense, bogført værdi TDKK 1.1144.

Der er tillige til sikkerhed for fællesomkostninger udstedt ejerpantebreve TDKK 140 i ejendomme, bogført værdi DKK 4.918.

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Der er endvidere stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Pedersen og Dalsgaard A/S' gæld til kreditinstitut, pr. 31/5 2016 DKK 0.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lindved Ejendomsselskab ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i de perioder lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendommenes drift mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	50	år
-----------	----	----

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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