

Linde Allé 18, Ballerup ApS

Slotsherrensvej 215

2610 Rødovre

CVR-nr. 26 80 10 95

Årsrapport 2015

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/5 2016

Stefan Boll Johansen
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Linde Allé 18, Ballerup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 8. marts 2016

Direktion

Kim Vemor

Bestyrelse

Kim Vemor

Thomas Cramer-Thygesen

Stefan Boll Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Linde Allé 18, Ballerup ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Linde Allé 18, Ballerup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

København, den 8. marts 2016

RSMplus

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 71 30 22

Jan Truedsson
statsautoriseret revisor

Jan Stender
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Linde Allé 18, Ballerup ApS Slotsherrensvej 215 2610 Rødovre CVR-nr.: 26 80 10 95 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. juni 2002 Hjemsted: Rødovre
Bestyrelse	Kim Vemor Thomas Cramer-Thygesen Stefan Boll Johansen
Direktion	Kim Vemor
Revision	RSMplus statsautoriseret revisionspartnerselskab Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt udlejning

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 314, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.358.530.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdier, der er baseret på ledelsens skøn over de forhold, der er gældende på markedet for investeringsejendomme, på tidspunktet for regnskabsafleggelsen. Værdiansættelsen er i sagens natur følsom overfor ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Linde Allé 18, Ballerup ApS for 2015 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.

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 omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres med fradrag af rabatter i forbindelse med salg og udlejning..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, direkte omkostninger i forbindelse med udlejning m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat 5,25%.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under opførelse.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Brugstid Restværdi

Anvendt regnskabspraksis

Materielle aktiver under udførelse 0 år 0 %

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		944.512	926.606
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>6.100.000</u>
Resultat før finansielle poster		944.512	7.026.606
Finansielle indtægter	1	144.767	85.093
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.088.876</u>	<u>-461.155</u>
Resultat før skat		403	6.650.544
Skat af årets resultat	3	<u>-89</u>	<u>-1.466.412</u>
Årets resultat		<u>314</u>	<u>5.184.132</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	4.000.000
Overført resultat		<u>314</u>	<u>1.184.132</u>
		<u>314</u>	<u>5.184.132</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme	4	30.000.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>9.181.773</u>	<u>3.204.071</u>
		<u>39.181.773</u>	<u>33.204.071</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>39.181.773</u>	<u>33.204.071</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.075	9.396
Andre tilgodehavender		<u>237.574</u>	<u>3.567.178</u>
		<u>286.649</u>	<u>3.576.574</u>
Likvide beholdninger		<u>2.353.862</u>	<u>62.305</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.640.511</u>	<u>3.638.879</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>41.822.284</u></u>	<u><u>36.842.950</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.233.530	6.233.219
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Egenkapital i alt		6.358.530	10.358.219
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		2.880.695	2.880.606
Hensatte forpligtelser i alt		2.880.695	2.880.606
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		29.019.484	21.841.964
		29.019.484	21.841.964
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		713.204	723.780
Modtagne forudbetalinger fra kunder		219.020	42.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.190	88.234
Anden gæld		2.558.161	908.123
		3.563.575	1.762.161
Gældsforpligtelser i alt		32.583.059	23.604.125
PASSIVER I ALT		41.822.284	36.842.950
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>144.767</u>	<u>85.093</u>
	<u>144.767</u>	<u>85.093</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.088.876</u>	<u>461.155</u>
	<u>1.088.876</u>	<u>461.155</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>89</u>	<u>1.466.412</u>
	<u>89</u>	<u>1.466.412</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	<u>14.562.724</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>14.562.724</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>15.437.276</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>15.437.276</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>30.000.000</u></u>

5 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2015	3.204.071
Tilgang i årets løb	<u>5.977.702</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>9.181.773</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>9.181.773</u></u>

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	6.233.216	4.000.000	10.358.216
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	314	0	314
Egenkapital 31. december 2015	125.000	6.233.530	0	6.358.530

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.565.744	29.732.688	713.204	18.115.574
	22.565.744	29.732.688	713.204	18.115.574

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebrevsgæld, i alt t.kr. 29.733 er der givet pant i investeringsejendomme for i alt t.kr. 32.289.