

# **Erik Linde Erhvervsejendomme ApS**

Øverødvej 66B, 2840 Holte  
CVR-nr. 27 92 15 66

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.03.16

Claus Høxbro  
Dirigent



---

|  |         |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                           | 3 - 4   |
| Ledelsespåtegning                                  | 5       |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 6 - 7   |
| Resultatopgørelse                                  | 8       |
| Balance  | 9 - 10  |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 11 - 15 |
| Noter  | 16 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

Erik Linde Erhvervsejendomme ApS  
Øverødvej 66B  
Øverød  
2840 Holte  
Telefon: 44 91 88 99  
Hjemsted: Rudersdal  
CVR-nr.: 27 92 15 66

---

**Bestyrelse**

---

Direktør Erik Linde  
Advokat Claus Høxbro

---

**Direktion**

---

Direktør Erik Linde

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

---

**Modervirksomhed**

---

Erik Linde Holding A/S, Øverødvej 66B, Øverød

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Erik Linde Erhvervsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 24. februar 2016

**Direktionen**

Direktør Erik Linde

**Bestyrelsen**

Direktør Erik Linde

Advokat Claus Høxbro

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Erik Linde Erhvervsejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Erik Linde Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. februar 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor

| Note                                   |   | 2015<br>DKK       | 2014<br>DKK       |
|--|---|-------------------|-------------------|
|  | <b>Lejeindtægter</b>                              | <b>10.077.988</b> | <b>10.054.096</b> |
|  | Andre eksterne omkostninger                       | -1.307.820        | -1.499.733        |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>8.770.168</b>  | <b>8.554.363</b>  |
| 2                                      | Personaleomkostninger                             | -463.233          | -382.938          |
|  | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>         | <b>8.306.935</b>  | <b>8.171.425</b>  |
|  | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -1.546.306        | -1.598.297        |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>6.760.629</b>  | <b>6.573.128</b>  |
|  | Andre finansielle indtægter                       | 6.857.035         | 3.741.921         |
|  | Andre finansielle omkostninger                    | -385.285          | -384.121          |
|  | <b>Finansielle poster i alt</b>                   | <b>6.471.750</b>  | <b>3.357.800</b>  |
|  | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>13.232.379</b> | <b>9.930.928</b>  |
| 3                                      | Skat af årets resultat                            | -2.924.246        | -2.440.381        |
|  | <b>Årets resultat</b>                             | <b>10.308.133</b> | <b>7.490.547</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |   |                   |                   |
|  | Forslag til udbytte for regnskabsåret             | 2.000.000         | 690.000           |
|  | Overført resultat                                 | 8.308.133         | 6.800.547         |
|  | <b>I alt</b>                                      | <b>10.308.133</b> | <b>7.490.547</b>  |



| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.15          | 31.12.14          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note           |  | DKK               | DKK               |
|                | Grunde og bygninger                          | 59.668.053        | 61.187.552        |
|                | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 50.000            | 76.807            |
| 4              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>59.718.053</b> | <b>61.264.359</b> |
| 5              | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 29.452.102        | 23.714.747        |
|                | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>29.452.102</b> | <b>23.714.747</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>89.170.155</b> | <b>84.979.106</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 14.609            | 20.166            |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                 | 264.854           |
|                | Andre tilgodehavender                        | 48.308            | 77.539            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>62.917</b>     | <b>362.559</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>1.653.430</b>  | <b>1.922.591</b>  |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>1.716.347</b>  | <b>2.285.150</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>90.886.502</b> | <b>87.264.256</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.15          | 31.12.14          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note            |  | DKK               | DKK               |
|                 | Selskabskapital                                    | 500.000           | 500.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 59.177.989        | 50.869.856        |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 2.000.000         | 690.000           |
| <b>6</b>        | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>61.677.989</b> | <b>52.059.856</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 8.812.607         | 9.039.899         |
|                 | Andre hensatte forpligtelser                       | 500.709           | 500.709           |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>9.313.316</b>  | <b>9.540.608</b>  |
|                 | Gæld til realkreditinstitutter                     | 12.873.933        | 17.556.500        |
| <b>7</b>        | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>12.873.933</b> | <b>17.556.500</b> |
| <b>7</b>        | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.309.436         | 1.760.000         |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 207.182           | 175.601           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 137.817           | 0                 |
|                 | Anden gæld   | 5.366.829         | 6.138.646         |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 0                 | 33.045            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>7.021.264</b>  | <b>8.107.292</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>19.895.197</b> | <b>25.663.792</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>90.886.502</b> | <b>87.264.256</b> |
| <b>8</b>        | Sikkerhedsstillelser                               |                   |                   |

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

|   | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Bygninger                               | 50              | 0                          |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5             | 0                          |

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## 1. Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i at erhverve grunde og ejendomme, samt byggeri med henblik på udlejning og administration af disse.

## 2. Personaleomkostninger

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Lønninger                                | 434.649 | 355.910 |
| Pensioner                                | 26.424  | 24.724  |
| Andre omkostninger til social sikring    | 2.160   | 2.304   |
| <hr/>                                    |         |         |
| I alt                                    | 463.233 | 382.938 |
| <hr/>                                    |         |         |
| I personaleomkostninger indgår følgende: |         |         |
| Vederlag til direktion                   | 200.000 | 200.000 |
| <hr/>                                    |         |         |

## 3. Skatter

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Årets aktuelle skat | 3.151.538 | 2.484.031 |
| Årets udskudte skat | -227.292  | -43.650   |
| <hr/>               |           |           |
| I alt               | 2.924.246 | 2.440.381 |
| <hr/>               |           |           |



**4. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|------------------------------------|---------------------|---|
| Kostpris pr. 31.12.14              | 77.871.092          | 430.776                                 |
| Kostpris pr. 31.12.15              | 77.871.092          | 430.776                                 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14 | 16.683.540          | 353.968                                 |
| Afskrivninger i året               | 1.519.499           | 26.808                                  |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15 | 18.203.039          | 380.776                                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 | 59.668.053          | 50.000                                  |

**5. Andre værdipapirer og kapitalandele**

| Beløb i DKK                        | Andre værdipapirer og kapitalandele |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Kostpris pr. 31.12.14              | 14.210.020                          |
| Tilgang i året                     | 3.000                               |
| Kostpris pr. 31.12.15              | 14.213.020                          |
| Opskrivninger pr. 31.12.14         | 9.504.727                           |
| Opskrivninger i året               | 5.734.355                           |
| Opskrivninger pr. 31.12.15         | 15.239.082                          |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 | 29.452.102                          |

**6. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til ud-<br>bytte for regn-<br>skabsåret |
|---|----------------------|----------------------|---|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> |                      |                      |   |
| Saldo pr. 01.01.14                              | 500.000              | 44.069.309           | 1.690.000                                       |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0                    | -1.690.000                                      |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 6.800.547            | 690.000   |
| Saldo pr. 31.12.14                              | 500.000              | 50.869.856           | 690.000   |

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

|                                 |         |            |           |
|---------------------------------|---------|------------|-----------|
| Saldo pr. 01.01.15              | 500.000 | 50.869.856 | 690.000   |
| Betalt udbytte                  | 0       | 0          | -690.000  |
| Forslag til resultatdisponering | 0       | 8.308.133  | 2.000.000 |
| Saldo pr. 31.12.15              | 500.000 | 59.177.989 | 2.000.000 |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**7. Gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.15 | Gæld i alt<br>31.12.14 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.401.431              | 12.873.933             | 17.556.500             |

**8. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.183 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 59.668.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.