

LINDTOFTE EJENDOMME ApS

Lyøvænget 5
7000 Fredericia

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/06/2017

Kjeld Lindtofte
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden LINDTOFTE EJENDOMME ApS
Lyøværnet 5
7000 Fredericia

CVR-nr: 29810745
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor REVISIONSFIRMAET R WIBORG JENSEN
Danmarksgade 1
7000 Fredericia
DK Danmark
CVR-nr: 10910749
P-enhed: 1000151729

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Lindtofte Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 19/06/2017

Direktion

Kjeld Leif Lindtofte

Flemming Lindtofte

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LINDTOFTE EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LINDTOFTE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på egenkapitalopgørelsen, hvoraf det fremgår at selskabet har kapitaltab. Ledelsen forventer jf. note 3 at have den nødvendige kapital til rådighed for at kunne fortsætte driften frem til næste regnskabsaflæggelse. Vi er enige i ledelsens konklusion og kan derfor tilslutte os deres vurdering af selskabets fremtid samt herunder værdiansættelsen af selskabets aktiver.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Fredericia, 19/06/2017

Richard Wiborg Jensen
statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET R WIBORG JENSEN
CVR: 10910749

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været præget af store kursreguleringer på renteswap. Generelt lever årets resultat op til ledelsens forventning.

Kapitaltab

Selskabet har tabt over halvdelen af den tegnede kapital. I denne forbindelse forventer selskabet at have den nødvendige kapital til rådighed frem til næste regnskabsafslæggelse, idet hovedaanpartshaverne indestår for finansiering af driften. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af going-concern. Der henvises til note 3, i regnskabet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme, finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå periodens indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering har fundet sted og lejeperioden periodiseres i forhold til regnskabsåret samt indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, kursregulering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser på selskabsskat.

Skat af årets resultat

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. 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

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger, som er investeringsejendomme, måles til dagsværdi. Selskabet foretager værdiansættelsen af investeringsejendommene på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens årlige lejeindtægter. I årsregnskabet for 2016 er denne værdiansættelse fortaget på basis af en afkastfaktor på 12,5 gange bruttohuslejen. Det svarer til et nettoafkast på 6,3 %.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne beregnes på basis af den forventede brugstid. Aktiver med en kostpris på under 12.900 indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter, som er renteswap, måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indgår under langfristet gæld i anden langfristet gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under posten finansielle indtægter eller finansielle udgifter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets underliggende kontantrestværdi. Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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 acontoskatter.

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. 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		2.348.353	2.359.508
Vareforbrug		-533.802	-407.217
Administrationsomkostninger		-75.180	-83.091
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.110.524	1.267.939
Bruttoresultat		3.849.895	3.137.139
Resultat af ordinær primær drift		3.849.895	3.137.139
Andre finansielle indtægter		542.735	974.362
Andre finansielle omkostninger		-1.825.037	-1.724.032
Ordinært resultat før skat		2.567.593	2.387.469
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		2.567.593	2.387.469
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.567.593	2.387.469
I alt		2.567.593	2.387.469

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		31.700.000	29.550.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	31.700.000	29.550.000
Anlægsaktiver i alt		31.700.000	29.550.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.072	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.125	3.125
Andre tilgodehavender		10.467	10.467
Tilgodehavender i alt		16.664	13.592
Omsætningsaktiver i alt		16.664	13.592
Aktiver i alt		31.716.664	29.563.592

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Overført resultat		-8.863.903	-11.431.496
Egenkapital i alt		-8.613.903	-11.181.496
Gæld til realkreditinstitutter		25.105.615	26.085.212
Modtagne forudbetalinger fra kunder		749.146	784.023
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.215.415	1.757.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	27.070.176	28.626.385
Gæld til realkreditinstitutter		1.017.409	0
Gæld til banker		11.083.865	10.992.484
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.626	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		411.875	411.875
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		738.616	714.344
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.260.391	12.118.703
Gældsforpligtelser i alt		40.330.567	40.745.088
Passiver i alt		31.716.664	29.563.592

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	250.000	-11.431.496	-11.181.496
Årets resultat		2.567.593	2.567.593
Egenkapital, ultimo	250.000	-8.863.903	-8.613.903

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	34.613.021
Tilgang	39.476
Afgang	0
Kostpris ultimo	34.652.497
Værdiregulering primo	-5.063.021
Årets værdiregulering	2.110.524
Af- og nedskrivning ultimo	-2.952.497
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.700.000

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	26.123.024	1.017.409	25.105.615	19.788.292
Deposita	749.146	0	749.146	
Renteswap	1.215.415	0	1.215.415	
	28.087.585	1.017.409	27.070.176	

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selv om selskabet har kapitaltab, forventer ledelsen at have den nødvendige kapital til rådighed frem til næste regnskabsafslæggelse, idet hovedanpartshaverne indestår for finansiering af driften. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af going-concern.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med Jyske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 1.852.500 med pant i hver enkelt af selskabets ejendomme, bogført værdi kr. 31.700.000