

# **LINDTOFTE EJENDOMME ApS**

Lyøvnøget 5  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/06/2016**

---

**Kjeld Lindtofte**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 5 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 10 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 11 |
|---------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse ..... | 13 |
|----------------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 14 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | LINDTOFTE EJENDOMME ApS<br>Lyøværnet 5<br>7000 Fredericia<br><br>Telefonnummer: 40393081<br><br>CVR-nr: 29810745<br>Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015 |
| <b>Revisor</b>      | REVISIONSFIRMAET R WIBORG JENSEN<br>Danmarksgade 1<br>7000 Fredericia<br>DK Danmark<br>CVR-nr: 10910749<br>P-enhed: 1000151729                           |

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 31/05/2016

## Direktion

Kjeld Leif Lindtofte

Flemming Lindtofte

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LINDTOFTE EJENDOMME ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LINDTOFTE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende 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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

Fredericia, 31/05/2016

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.

## 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 2014 er denne værdiansættelse fortaget på basis af en afkastfaktor på 12 gange bruttohuslejen. Det svarer til et nettoafkast på 7,0 %.

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 12.800 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 nominel 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 nominel 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 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. 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 2015 - 31. dec 2015

|  | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning .....                               |      | 2.359.508        | 2.376.224        |
| Vareforbrug .....                                  |      | -407.217         | -331.628         |
| Administrationsomkostninger .....                  |      | -83.091          | -67.239          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme ..... |      | 1.267.939        | 1.705.524        |
| <b>Bruttoresultat .....</b>                        |      | <b>3.137.139</b> | <b>3.682.881</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>      |      | <b>3.137.139</b> | <b>3.682.881</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                  |      | 974.362          | 481.396          |
| Andre finansielle omkostninger .....               |      | -1.724.032       | -1.743.412       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>            |      | <b>2.387.469</b> | <b>2.420.865</b> |
| Skat af årets resultat .....                       |      | 0                | 0                |
| <b>Årets resultat .....</b>                        |      | <b>2.387.469</b> | <b>2.420.865</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |      |                  |                  |
| Overført resultat .....                            |      | 2.387.469        | 2.420.865        |
| <b>I alt .....</b>                                 |      | <b>2.387.469</b> | <b>2.420.865</b> |

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

|  | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                          |          | 29.550.000        | 28.150.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>1</b> | <b>29.550.000</b> | <b>28.150.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>29.550.000</b> | <b>28.150.000</b> |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder ..... |          | 3.125             | 3.125             |
| Andre tilgodehavender .....                        |          | 10.467            | 10.448            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>13.592</b>     | <b>13.573</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>13.592</b>     | <b>13.573</b>     |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |          | <b>29.563.592</b> | <b>28.163.573</b> |

# Balance 31. december 2015

## Passiver

|   | Note     | 2015<br>kr.        | 2014<br>kr.        |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |          | 250.000            | 250.000            |
| Overført resultat .....   |          | -11.431.496        | -13.818.964        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |          | <b>-11.181.496</b> | <b>-13.568.964</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 26.085.212         | 26.088.647         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....   |          | 784.023            | 734.444            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 1.757.150          | 2.725.777          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                | <b>2</b> | <b>28.626.385</b>  | <b>29.548.868</b>  |
| Gæld til banker .....   |          | 10.992.484         | 11.086.003         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                    |          | 0                  | 5.677              |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                             |          | 411.875            | 411.875            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 714.344            | 680.114            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>12.118.703</b>  | <b>12.183.669</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>40.745.088</b>  | <b>41.732.537</b>  |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>29.563.592</b>  | <b>28.163.573</b>  |

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

|                           | <b>Registreret<br/>kapital<br/>mv.<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo .....  | 250.000  | -13.818.965                          | -13.568.965          |
| Årets resultat .....      |  | 2.387.469                            | 2.387.469            |
| Egenkapital, ultimo ..... | 250.000  | -11.431.496                          | -11.181.496          |

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Grunde og<br/>bygninger<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 34.480.960                             |
| Tilgang                             | 132.061                                |
| Afgang                              | 0                                      |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>34.613.021</b>                      |
| <br>                                |  |
| Værdiregulering primo               | -6.330.960                             |
| Årets værdiregulering               | 1.267.939                              |
| <b>Af- og nedskrivning ultimo</b>   | <b>-5.063.021</b>                      |
| <br>                                |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>29.550.000</b>                      |

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | <b>Gæld i alt<br/>ultimo<br/>kr.</b> | <b>Afdrag næste<br/>år<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>andel<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|----------------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Prioritetsgæld | 26.085.212                           | 0                                  | 26.085.212                           | 22.234.112                             |
| Deposita       | 784.023                              | 0                                  | 784.023                              |  |
| Renteswap      | 1.757.150                            | 0                                  | 1.757.150                            |  |
|                | <b>28.626.385</b>                    | <b>0</b>                           | <b>28.626.385</b>                    |  |

## 3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selv om selskabet har kapitaltab, forventer ledelsen at have den nødvendige kapital til rådighed frem til næste regnskabsaflæggelse, 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. 29.550.000