


**Lind Gregersen Ejendomme ApS
c/o Martin Lind Gregersen
Kildegårdsvej 65 B
2900 Hellerup**

Årsrapport

1. januar 2015 til 31. december 2015

CVR-nr. 29850984

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13 / 6 2016



Martin Lind Gregersen
Dirigent

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance, aktiver	11
Balance, passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Andre noteoplysninger	15

Selskab Lind Gregersen Ejendomme ApS
Kildegårdsvej 65 B
2900 Hellerup

CVR. nr.: 29850984

Direktion Martin Lind Gregersen

Revisor TimeVision Frederiksberg
Falkoner Allé 1, 3.sal
2000 Frederiksberg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Lind Gregersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 13. juni 2016

Direktionen:



Martin Lind Gregersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Lind Gregersen Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Lind Gregersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 13. juni 2016

TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 31943582



Henning Jensen
Registreret Revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets resultat af ejendommenes drift reduceret med andre eksterne omkostninger.

Endvidere indgår følgende poster i bruttofortjenesten:
Andre driftsindtægter.

Resultat af ejendommenes drift

Resultatet af ejendommenes drift omfatter huslejeindtægter der indregnes ved forfald, fratrukket omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger omfatter fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Kostprisen af et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger

Brugstid	Restværdi
50 år	20 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår huslejeindtægter og omkostninger til den direkte drift.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 9,5%.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Periodeafgrænsningsposter under aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld, som består af flex-lån, måles til kursværdi.

Øvrig gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 %.

Periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser

Posten indeholder driftsudgifter faktureret til selskabet i det kommende regnskabsår.

Resultatopgørelse

TIMEVISION

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 DKK
Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015		
Bruttofortjeneste	506.673	491.197
Afskrivninger, anlægsaktiver	-9.308	-9.308
Resultat før finansielle poster	497.365	481.889
Andre finansielle indtægter	0	25
Andre finansielle omkostninger	-348.854	-346.059
Resultat før skat	148.511	135.855
Skat af årets resultat	-33.397	-28.962
Årets resultat	115.114	106.893
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	115.114	106.894
Forslag til resultatdisponering i alt	115.114	106.894

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver pr. 31. december 2015		
Investeringsejendomme	13.287.541	12.195.892
Øvrige ejendomme	418.860	428.168
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	13.706.401	12.724.060
<hr/>		
Anlægsaktiver i alt	13.706.401	12.724.060
<hr/>		
Tilgodehavender for salg og tjenesteydelser	99.585	105.501
Andre tilgodehavender	6.498	0
Periodeafgrænsningsposter	0	104.544
Tilgodehavender i alt	106.083	210.045
Andre værdipapirer og kapitalandele	120	120
Værdipapirer og kapitalandele i alt	120	120
Likvide beholdninger	29.924	15.535
<hr/>		
Omsætningsaktiver i alt	136.127	225.700
<hr/>		
Aktiver i alt	13.842.528	12.949.760

Balance

	2015 DKK	2014 DKK
Passiver pr. 31. december 2015		
1 Virksomhedskapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	1.078.189	963.075
Egenkapital i alt	3.078.189	2.963.075
Hensættelser til udskudt skat	260.107	226.710
Hensatte forpligtelser i alt	260.107	226.710
Prioritetsgæld	6.855.988	6.082.621
Kreditinstitutter	712.493	1.056.858
Anden gæld	1.860.653	1.598.178
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.429.134	8.737.657
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	528.800	394.000
Kreditinstitutter	252.713	264.951
Modtagne forudbetalinger fra kunder	202.789	170.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30.000
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	45.682	147.564
Periodeafgrænsningsposter	15.114	15.114
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.075.098	1.022.318
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	10.764.339	9.986.685
Passiver i alt	13.842.528	12.949.760

Egenkapitalopgørelse

2015
DKK

2014
DKK

Egenkapitalændringer

Egenkapital primo	2.963.075	2.856.181
Overført resultat	115.114	106.894

Egenkapital i alt	3.078.189	2.963.075
--------------------------	------------------	------------------

Specifikation af egenkapitalen

Virksomhedskapital, primo	2.000.000	2.000.000
Virksomhedskapital i alt	2.000.000	2.000.000

Overført resultat, primo	963.075	856.181
Overført via resultatdisponering	115.114	106.894
Overført resultat i alt	1.078.189	963.075

Egenkapital i alt	3.078.189	2.963.075
--------------------------	------------------	------------------

2015 DKK	2014 DKK
-------------	-------------

1 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	2.000.000	2.000.000
Virksomhedskapital i alt	2.000.000	2.000.000

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Virksomhedskapitalen blev i 2013 udvidet ved gældskonvertering med DKK 1.800.000, således at denne nu i alt udgør DKK 2.000.000.

2 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser forfalder DKK 6.274.000 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at erhverve og drive udlejningsejendomme.

Eventualforpligtelser

Ingen

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld og mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 7.522.000. Ejendommene er i årsrapporten indregnet med DKK 13.287.541.