



Tlf.: 75 24 61 66  
olgod@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 2  
DK-6870 Ølgod  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LINDHOLM EJENDOMME APS**  
**LAVENDELVEJ 62, 6000 KOLDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. juni 2017

---

Kim Lindholm Rasmussen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lindholm Ejendomme ApS Lavendelvej 62 6000 Kolding
	Telefon: 20305031
	CVR-nr.: 30 81 15 42
	Stiftet: 12. august 2007
	Hjemsted: Kolding Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kim Lindholm Rasmussen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Sdr. Havnevej 1 6000 Kolding
	Frøs Herreds Sparekasse Vejlevej 146 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Lindholm Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 9. juni 2017

Direktion:

---

Kim Lindholm Rasmussen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Lindholm Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Lindholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ølgod, den 9. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udleje og investere i faste ejendomme samt at drive konsulentvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør -2.043 kr., hvilket er mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 4.896.559 kr. og en egenkapital på -173.720 kr.

Ledelsen forventer at der fremadrettet kan opnåes positive driftsresultater og dermed reetablere egenkapitalen via den ordinære drift.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>221.671</b>	<b>158</b>
Af- og nedskrivninger.....		-37.601	-37
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>184.070</b>	<b>121</b>
Andre finansielle indtægter.....		5.328	3
Andre finansielle omkostninger.....		-191.986	-403
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.588</b>	<b>-279</b>
Skat af årets resultat.....	2	545	53
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.043</b>	<b>-226</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til øvrige reserver.....		-11.833	-12
Overført resultat.....		9.790	-214
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.043</b>	<b>-226</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.673.857	4.712
Materielle anlægsaktiver.....	3	<b>4.673.857</b>	<b>4.712</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.673.857</b>	<b>4.712</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		93.750	94
Andre tilgodehavender.....		42.750	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		12.000	12
Tilgodehavender.....		<b>148.500</b>	<b>106</b>
Likvide beholdninger.....		<b>74.202</b>	<b>84</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>222.702</b>	<b>190</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.896.559</b>	<b>4.902</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		544.356	568
Renteswap.....		-881.081	-805
Overført overskud.....		38.005	17
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-173.720</b>	<b>-95</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		34.000	56
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>34.000</b>	<b>56</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.349.356	3.410
Renteswap Nykredit.....		1.129.591	1.032
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.478.947</b>	<b>4.442</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	61.000	61
Gæld til pengeinstitutter.....		103.537	167
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.250	34
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		120.358	120
Anden gæld.....		153.587	45
Periodeafgrænsningsposter.....		84.600	72
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>557.332</b>	<b>499</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.036.279</b>	<b>4.941</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.896.559</b>	<b>4.902</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)					
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Regulering af udskudt skat.....	-545	-53			
	<b>-545</b>	<b>-53</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2016.....		4.121.467			
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>4.121.467</b>			
Opskrivninger 1. januar 2016.....		758.578			
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>758.578</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		168.587			
Årets afskrivninger .....		37.601			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>206.188</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>4.673.857</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		3.975.965			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Renteswap	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	556.189	-805.011	28.215	-95.607
Andre reguleringer.....			-76.070		-76.070
Forslag til årets resultatdisponering.....		-11.833		9.790	-2.043
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>544.356</b>	<b>-881.081</b>	<b>38.005</b>	<b>-173.720</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.471.048	3.410.356	61.000	3.102.000	
Renteswap Nykredit.....	1.032.066	1.129.591	0	1.129.591	
	<b>4.503.114</b>	<b>4.539.947</b>	<b>61.000</b>	<b>4.231.591</b>	

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b> Ingen.	<b>6</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor 4.539.946 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.673.857 kr.  Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 700.000 kr., der giver pant i ejendommen Grejsdalsvej 39, Vejle til sikkerhed for gæld:  Nykredit Bank -103.537 kr. pr. 31. december 2016.	<b>7</b>
<b>Usikkerhed ved going concern</b> Som følge af, at anpartskapitalen er tabt, er det, jævnfør selskabslovens §119, ledelsens pligt at fremkomme med forslag til reetablering af anpartskapitalen. Ledelsen vurderer, med de nuværende kreditfaciliteter, at den nødvendige likviditet til indeværende regnskabsårs drift er tilstede.  Regnskabet er således aflagt med forventning om going concern, og det forventes, at egenkapitalen reetableres via positive resultater.	<b>8</b>

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Lindholm Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

Årets skat, 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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Bygninger..... 50 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Genindvindingsværdi er 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.