

# Linde Invest Vejle ApS

Nygårdsvej 16, 7100 Vejle

CVR-nr. 31 17 35 90

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. september 2018

Dirigent:



Marianne Bodholdt Linde





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2. april 2017 - 1. april 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Linde Invest Vejle ApS for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. september 2018  
Direktion:

Marianne Bodholdt Linde

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Linde Invest Vejle ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Linde Invest Vejle ApS for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 1. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2017 - 1. april 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtale i note 2, hvor ledelsen redegør for de væsentlige usikkerheder, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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.

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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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:



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Vejle, den 17. september 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne26778



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Linde Invest Vejle ApS
Adresse, postnr., by	Nygårdsvej 16, 7100 Vejle
CVR-nr.	31 17 35 90
Stiftet	28. december 2007
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	2. april 2017 - 1. april 2018
Direktion	Marianne Bodholdt Linde
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Bankforbindelse	Spar Nord Bank

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel med og investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af nedenstående er der væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets investeringsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 4.649 t.kr. og en negativ egenkapital på 7.801 t.kr. Årets resultat er præget af en dagsværdinedskrivning på selskabets investeringsejendom med 4 mio. kr. Dette er ikke tilfredsstillende. Selskabets ejerkreds har kautioneret for selskabets bankgæld. Lån fra ejerkredsens indgår i anden gæld med 6.450 t.kr. Årsrapporten er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Selskabets ejendom er beliggende i tilknytning til en international golfbane i Dubai.

Selskabet har sat ejendommen til salg til en pris, der svarer til den bogførte værdi. Der er usikkerhed til, hvilken pris der kan opnås ved et faktisk salg - bl.a. som følge liggetid og muligheden for forhandlingsmæssige afslag m.v. Som følge af den faktiske udbudspris og prissætningen (udbudspriser) på sammenlignelige ejendomme i samme ejendomskompleks, skønner ledelsen, at dagsværdien på selskabets ejendom udgør ca. 17,2 mio. kr. pr. statusdagen.

I øjeblikket er ejendommen udlejet frem til medio oktober 2018. Ledelsen forventer, at årets løbende driftsresultat for 2018/19 vil udvise et driftsresultat på niveau med det for 2017/18 - opgjort ekskl. værdireguleringer. Det kommende års driftsunderskud forventes dækket via lån fra ejerkredsens.

Ledelsen forventer at kunne opretholde den nuværende bankfinansiering i det kommende regnskabsår.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



## Årsregnskab 2. april 2017 - 1. april 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	40.270	575.180
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.000.000	-1.970.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-3.959.730	-1.394.820
	Finansielle omkostninger	-689.004	-784.096
	<b>Resultat før skat</b>	-4.648.734	-2.178.916
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-4.648.734</b>	<b>-2.178.916</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-4.648.734	-2.178.916
		<b>-4.648.734</b>	<b>-2.178.916</b>





## Årsregnskab 2. april 2017 - 1. april 2018

### Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	17.200.000	21.200.000
		<u>17.200.000</u>	<u>21.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>			
		<u>17.200.000</u>	<u>21.200.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Andre tilgodehavender	20.945	90.103
		<u>20.945</u>	<u>90.103</u>
<b>Likvide beholdninger</b>			
		<u>53</u>	<u>53</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>			
		<u>20.998</u>	<u>90.156</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<u>17.220.998</u>	<u>21.290.156</u>



## Årsregnskab 2. april 2017 - 1. april 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-7.925.589	-3.276.855
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.800.589</b>	<b>-3.151.855</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	18.175.438	18.487.013
	Anden gæld	6.476.334	5.954.998
	Periodeafgrænsningsposter	369.815	0
		<b>25.021.587</b>	<b>24.442.011</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.021.587</b>	<b>24.442.011</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>17.220.998</b>	<b>21.290.156</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 3 Usædvanlige forhold



## Årsregnskab 2. april 2017 - 1. april 2018

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. april 2016	125.000	-1.097.939	-972.939
Overført via resultatdisponering	0	-2.178.916	-2.178.916
<b>Egenkapital 2. april 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>-3.276.855</b>	<b>-3.151.855</b>
Overført via resultatdisponering	0	-4.648.734	-4.648.734
<b>Egenkapital 1. april 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>-7.925.589</b>	<b>-7.800.589</b>

## Årsregnskab 2. april 2017 - 1. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Linde Invest Vejle ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valuta-kurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter mv., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 2. april 2017 - 1. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) samt under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-tidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger af ejendomme overføres efter fradrag af udskudt skat til egenkapitalen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi, foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet de løbende vedligeholdes.

##### Dagsværdi:

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktion- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjøret ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjøret ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjøret ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender 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. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## Årsregnskab 2. april 2017 - 1. april 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 2. april 2017 - 1. april 2018

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets ejendom er beliggende i tilknytning til en international golfbane i Dubai.

Selskabet har sat ejendommen til salg til en pris, der svarer til den bogførte værdi. Der er væsentlige usikkerhed til, hvilken pris der kan opnås ved et faktisk salg - bl.a. som følge liggetid og muligheden for forhandlingsmæssige afslag m.v. Som følge af den faktiske udbudspris og prissætningen (udbudspriser) på sammenlignelige ejendomme i samme ejendomskompleks, skønner ledelsen, at dagsværdien på selskabets ejendom udgør ca. 17,2 mio. kr. pr. statusdagen.

#### 3 Usædvanlige forhold

Selskabet har tabt dets egenkapital. Selskabets ejerkreds har kautioneret for selskabets bankgæld og vil tilføre den fornødne likviditet for driften i det kommende regnskabsår. Lån fra ejerkredsens indgår i anden gæld med 6.450 t.kr.

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 2. april 2017	23.072.768
Kostpris 1. april 2018	23.072.768
Opskrivninger 2. april 2017	-1.872.768
Årets opskrivning	-4.000.000
Opskrivninger 1. april 2018	-5.872.768
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. april 2018</b>	<b>17.200.000</b>

#### 5 Investeringsejendomme

Selskabet ejer en ejendom beliggende i tilknytning til en international anerkendt golfbane i Dubai. Ejendommen værdiansættes til skønnet dagsværdi, baseret på værdiindikationer i markedet og den pris, som ejendommen er udbudt til.