

# Lindseys Invest ApS

Syrenvej 1  
8500 Grenå

CVR-nr.: 31 49 13 12

---

## Årsrapport for regnskabsåret 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. juni 2018

---

Anders Stenumgaard Lind  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Lederspåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	5
Balance.....	6-7
Noter.....	8-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 for Lindseys Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Grenå, den 21. juni 2018

## Direktion

Anders Stenumgaard Lind

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Lindseys Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindseys Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 21. juni 2018

## REVISIONSHUSET TAL & TANKER Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 31 56 64

Martin Brinch Therkelsen  
statsautoriseret revisor  
mne35449

Jonna Jakobsen  
registreret revisor, FSR  
mne5789

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lindseys Invest ApS Syrenvej 1 8500 Grenå  CVR-nr.: 31 49 13 12 Stiftet: 16. juni 2008 Hjemstedskommune: Grenå Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Stenumgaard Lind
<b>Datterselskaber</b>	SONO AMBRA ApS, Grenaa (100%)
<b>Associerede selskaber</b>	Ejendomsselskabet Lorentz A/S, Rønne (25%)
<b>Revision</b>	Revisionshuset Tal & Tanker Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Stationsplads 4 8500 Grenå

# Resultatopgørelse

Note	2017	2016
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	96.875	117.504
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-20.435	0
Dagsværdiregulering af gæld	-19.379	12.988
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	57.061	130.491
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-50.000	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	23.673	7.261
1 Finansielle indtægter	6.601	6.201
2 Finansielle omkostninger	-55.382	-53.496
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	-18.047	90.457
Skat af årets resultat	47.767	926
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	29.720	91.383
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	29.720	91.383
<b>Disponeret i alt</b>	29.720	91.383

# Balance

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
3	<u>2.560.600</u>	<u>2.521.800</u>
	<u>2.560.600</u>	<u>2.521.800</u>
	0	0
	82.891	59.218
	<u>82.891</u>	<u>59.218</u>
	<u>2.643.491</u>	<u>2.581.018</u>
	175.963	161.230
	3.124	4.006
	<u>179.087</u>	<u>165.236</u>
	<u>179.087</u>	<u>165.236</u>
	<u>2.822.577</u>	<u>2.746.254</u>

# Balance

Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>PASSIVER</b>		
	125.000	125.000
	131.073	101.353
4	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>226.353</b>
	241.123	288.890
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>288.890</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.764.023
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	97.223
7	Deposita	60.200
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.921.446</b>
	92.000	65.000
	32.987	15.234
	4.488	0
	46.594	0
	205.991	229.332
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>309.565</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.231.012</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>2.746.254</b>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9	Eventualaktiver	
10	Eventualforpligtelser	
11	Hovedaktivitet	



# Noter

Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	6.601	6.201
	<u>6.601</u>	<u>6.201</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	19.267	17.268
	<u>19.267</u>	<u>17.268</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	2.521.800	2.521.800
<i>Tilgang i årets løb</i>	59.235	0
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>2.581.035</u>	<u>2.521.800</u>
Værdireguleringer	20.435	0
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>20.435</u>	<u>0</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>2.560.600</u>	<u>2.521.800</u>
<p>Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom på 198 m2 beliggende i Grenå. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er fuldt udlejet til en årlig leje på 1.111 kr./m2. Afkastkravet udgør 6,25 % pr. 31.12.2017. (6,25 % pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 185 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 12.932 kr./m2. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelse af dagsværdien.</p>		
<b>4 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overførsel tidligere år	101.353	9.969
Overført årets resultat	29.720	91.383
	<u>131.073</u>	<u>101.353</u>

# Noter

Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>5 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	1.385.000	1.430.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	351.039	334.023
<i>Langfristet del</i>	<u>1.736.039</u>	<u>1.764.023</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	45.000	45.000
	<u>1.781.039</u>	<u>1.809.023</u>
<b>6 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	25.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	144.283	72.223
<i>Langfristet del</i>	<u>144.283</u>	<u>97.223</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	47.000	20.000
	<u>191.283</u>	<u>117.223</u>
<b>7 Deposita</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	63.000	60.200
<i>Langfristet del</i>	<u>63.000</u>	<u>60.200</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>63.000</u>	<u>60.200</u>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.781.039, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 2.521.800.		
Selskabet har til sikkerhed for bankgæld givet pant i ejendommen med kr. 350.000.		
<b>9 Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på tkr. 52, der vedrører skattemæssigt underskud, som under hensyntagen til usikkerhed for udnyttelse heraf indenfor en periode på 3-5 år ikke er aktiveret.		
<b>10 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		

# Noter

Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
------	--------------------	--------------------

11 **Hovedaktivitet**

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af bolig til private samt administration af kapitalandele i associerede selskaber.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

## Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra regnskabsåret 2017 ændret regnskabspraksis omkring måling af gæld vedrørende investeringsejendomme målt til dagsværdi. Tidligere har gæld vedrørende investeringsejendomme været målt til dagsværdi. Grundet ny lovgivning måles gæld vedrørende investeringsejendomme nu til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da det ikke anses som væsentligt for regnskabsbrugeren.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

# Anvendt regnskabspraksis

## Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder (fortsat)

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede og associerede virksomheder.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jonna Jakobsen

### Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:65449070

IP: 92.246.xxx.xxx

2018-06-22 10:48:26Z

NEM ID 

## Martin Brinch Therkelsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:91806732

IP: 92.246.xxx.xxx

2018-06-22 10:52:06Z

NEM ID 

## Anders Stenumgaard Lind

### Direktør

På vegne af: Lindseys Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-354785122421

IP: 188.180.xxx.xxx

2018-06-22 10:58:13Z

NEM ID 

## Anders Stenumgaard Lind

### Dirigent

På vegne af: Lindseys Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-354785122421

IP: 188.180.xxx.xxx

2018-06-22 10:58:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UNDF6-5GPP4-ISAN8-YNULW-QP5XMI-BWP2P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>