

# Lindseys Invest ApS

Ågade 6. 2, 8500 Grenaa

CVR-nr. 31 49 13 12

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2019.

---

Anders Stenumgaard Lind  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Lindseys Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 17. juni 2019

### **Direktion**

Anders Stenumgaard Lind

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Lindseys Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Lindseys Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Silkeborg, den 17. juni 2019

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Jonna Jakobsen**

Registreret revisor  
mne5789

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Lindseys Invest ApS Ågade 6. 2 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 31 49 13 12
	Stiftet: 16. juni 2008
	Hjemsted: Grenaa
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Stenumgaard Lind
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, Stationsplads 4, 8500 Grenaa
<b>Dattervirksomhed</b>	SONO AMBRA ApS, Grenaa

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af bolig til private samt administration af kapitalandele i tilknyttede selskaber.

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

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lindseys Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens 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.



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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lindseys Invest ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealisationseværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>69.278</b>	<b>60.760</b>
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	-20.435
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-19.379
<b>Driftsresultat</b>	<b>69.278</b>	<b>20.946</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-50.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.640	23.673
Andre finansielle indtægter	0	6.601
2 Øvrige finansielle omkostninger	-193.958	-19.267
<b>Resultat før skat</b>	<b>-126.320</b>	<b>-18.047</b>
Skat af årets resultat	39.957	47.767
<b>Årets resultat</b>	<b>-86.363</b>	<b>29.720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	29.720
Disponeret fra overført resultat	-86.363	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-86.363</b>	<b>29.720</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	2.560.600	2.560.600
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.560.600</u>	<u>2.560.600</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	82.891
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>82.891</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.560.600</u></b>	<b><u>2.643.491</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	175.963
Andre tilgodehavender	3.563	3.124
Tilgodehavender i alt	<u>3.563</u>	<u>179.087</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.563</u></b>	<b><u>179.087</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.564.163</u></b>	<b><u>2.822.578</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	44.710	131.073
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>169.710</b>	<b>256.073</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	201.166	241.123
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>201.166</b>	<b>241.123</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	1.683.395	1.736.039
7 Kreditinstitutter i øvrigt	116.114	144.283
Deposita	63.000	63.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.862.509	1.943.322
Kortfristet del af langfristet gæld	90.000	92.000
Gæld til pengeinstitutter	17.455	32.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	4.488
Gæld til tilknyttede virksomheder	25.594	46.594
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	191.729	199.991
Anden gæld	6.000	6.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	330.778	382.060
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.193.287</b>	<b>2.325.382</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.564.163</b>	<b>2.822.578</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>193.958</u>	<u>19.267</u>
	<b><u>193.958</u></b>	<b><u>19.267</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	2.560.600	2.521.800
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>59.235</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>2.560.600</u></b>	<b><u>2.581.035</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-20.435</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-20.435</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>2.560.600</u></b>	<b><u>2.560.600</u></b>
<p>Selskabets investeringsejendom er en boligudlejningsejendom på 198 m<sup>2</sup> 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./m<sup>2</sup>. Afkastkravet udgør 6,25 % pr. 31.12.2018. (6,25 % pr. 31.12.2017) En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % - point vil reducere dagsværdien med 185 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 12.932 kr./m<sup>2</sup>. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastansættelse af dagsværdien.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	131.073	101.353
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-86.363</u>	<u>29.720</u>
	<b><u>44.710</u></b>	<b><u>131.073</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.733.395	1.781.039
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-50.000</u>	<u>-45.000</u>
	<b><u>1.683.395</u></b>	<b><u>1.736.039</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.335.000</u>	<u>1.385.000</u>
<b>7. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	156.114	191.283
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-40.000</u>	<u>-47.000</u>
	<b><u>116.114</u></b>	<b><u>144.283</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.733 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.561 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld givet pant i ejendommen med 350 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# 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

2019-06-21 13:40:45Z

NEM ID 

## Anders Stenumgaard Lind

### Direktør

På vegne af: Lindseys Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-354785122421

IP: 188.180.xxx.xxx

2019-06-23 14:43:00Z

NEM ID 

## Anders Stenumgaard Lind

### Dirigent

På vegne af: Lindseys Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-354785122421

IP: 188.180.xxx.xxx

2019-06-23 14:43:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SOH57-SJ8YV-4OPXQ-3DFXC-HKXWI-578IS

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](mailto: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>