



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

**Lindevang Allé 4 ApS
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg**

CVR-nr. 31 77 52 80

Årsrapport for 2018

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/5 2019


Bjarne Albrechtsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3-5
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-15



Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2018 for Lindevang Allé 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. maj 2019

Direktion:


Bjarne Albrechtsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Lindevang Allé 4 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lindevang Allé 4 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 regnskabsbrugerne 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:



- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

København, den 3. maj 2019

Baagøe Schou

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR 21 14 81 48



Søren Larsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10850



Selskabsoplysninger

Selskab: Lindevang Allé 4 ApS
CVR-nr. 31 77 52 80
Lindevangs Allé 4
2000 Frederiksberg

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Direktion: Bjarne Albrechtsen

Revision: Baagøe Schou
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Fiolstræde 44, 3.th.
1171 København K



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen Lindevangs Allé 4, 2000 Frederiksberg.

Udviklingen i økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabet har realiseret et resultat på kr. 1.129.119. Egenkapitalen udgør herefter kr. 12.846.690 pr. 31. december 2018.

For 2019 forventes et uændret driftsresultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra regnskabsårets afslutning indtil i dag ikke indtrådt forhold, der har indvirkning på årsregnskabet.



Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet for Lindevang Allé 4 ApS for perioden 1. januar– 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 forpligtelserne 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af 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.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom:

Ejendommen er værdiansat til en uvildig ekstern opgørelse af den forventede markedsværdi primo 2016.

Afskrivningsgrundlaget er markedsværdien for bygningen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Markedsværdien omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af bygningens forventende brugstid, der afskrives ikke på grundværdien

Bygninger 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. 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 a conto skatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskat vedrørende sambeskattede selskaber fordeles mellem overskudsgivende og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Selskabet med skattemæssigt underskud modtager således refusion af skatteværdien af underskuddet fra selskabet med skattemæssigt overskud.



Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Finansielle instrumenter, som renteswaps, måles til markedsværdien på statusdagen.



**Resultatopgørelse for perioden
1. januar – 31. december**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note		
Omsætning	1.685.580	1.603.881
Ejendommens drift	-111.402	-159.409
Administrationsomkostninger	<u>-5.000</u>	<u>-800</u>
Resultat før afskrivninger	1.569.178	1.443.672
2 Af- og nedskrivninger på anlægsaktiver	<u>-159.236</u>	<u>-159.236</u>
Resultat før renter	1.409.942	1.284.436
Finansielle indtægter	68.989	0
Finansielle omkostninger	<u>-34.156</u>	<u>-261.842</u>
Resultat før skat	1.444.775	1.022.594
1 Skat af årets resultat	<u>-315.656</u>	<u>-222.744</u>
Årets resultat	<u>1.129.119</u>	<u>799.850</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Årets resultat	<u>1.129.119</u>	<u>799.850</u>
 Fordeles således		
Overføres til frie reserver	<u>1.129.119</u>	<u>799.850</u>

**Balance pr. 31. december**

Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
2	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger mv.	<u>21.363.056</u>	<u>21.522.292</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.363.056</u>	<u>21.522.292</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilknyttede virksomheder	1.211.454	1.148.088
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>1.211.454</u>	<u>1.148.088</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.026.382</u>	<u>152.517</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.237.836</u>	<u>152.517</u>
	Aktiver i alt	<u>23.600.892</u>	<u>22.822.897</u>

**Balance pr. 31. december**

Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Passiver		
3	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivning af ejendom	6.444.434	6.444.434
	Overført resultat	6.277.256	5.148.137
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>12.846.690</u>	<u>11.717.571</u>
	Hensættelser		
	Udskudt skat	<u>1.516.570</u>	<u>1.553.794</u>
	Langfristede gældsforpligtelser		
4	Prioritetsgæld	7.407.577	7.776.508
	Finansielle instrumenter	0	0
	Depositum	842.041	801.944
	Tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>8.249.618</u>	<u>8.578.452</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af prioritetsgæld	423.623	523.492
	Selskabsskat	352.880	259.996
	Anden gæld	<u>211.511</u>	<u>189.592</u>
		<u>988.014</u>	<u>973.080</u>
	Gæld og hensættelser i alt	<u>10.754.202</u>	<u>11.105.326</u>
	Passiver i alt	<u>23.600.892</u>	<u>22.822.897</u>
5	Eventualposter mv.		
6	Nærtstående parter		



Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Skat af årets resultat		
Aktuel skat, refusion til moderselskab, udgift	352.880	259.996
Ændring i udskudt skat, indtægt	<u>37.224</u>	<u>37.252</u>
	<u>315.656</u>	<u>222.744</u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskab Revisionsfirmaet Albrechtsen Holding 1 Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab.

	Grunde og bygninger mv.
2 Materielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum 1. januar 2018	14.359.503
Periodens tilgang	0
Periodens afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december 2018	<u>14.359.503</u>
Opskrivninger pr. 1. januar 2018	8.753.296
Periodens opskrivninger	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december 2018	<u>8.753.296</u>
Afskrivninger 1. januar 2018	1.590.507
Periodens afskrivninger	159.236
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>1.749.743</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>21.363.056</u>
Af- og nedskrivninger	
Bygninger	<u>159.236</u>

Ejendomsværdi ifølge den offentlige vurdering pr. 1/10 2018 kr. 10.200.000 (kontantværdi).
Der henvises til note 5 med hensyn til behæftelser.

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

Selskabskapitalen er opdelt i anparter á kr. 1 eller multipla heraf.

	<u>Primo</u>	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	<u>Ultimo</u>
Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
Opskrivning ejendom	6.444.434	0	0	6.444.434
Resultat	<u>5.148.137</u>	<u>0</u>	<u>1.129.119</u>	<u>6.277.256</u>
Saldo 31. december 2018.....	<u>11.717.571</u>	<u>0</u>	<u>1.129.119</u>	<u>12.846.690</u>

4 Prioritetsgæld

Realkredit	7.831.200
Afdrag, der forfalder indenfor 12 mdr., overført til kortfristet gæld	<u>423.623</u>
	<u>7.407.577</u>

Heraf forfalder kr. 5,7 mio. efter 5 år.

5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger

Der er tinglyst pant på kr. 8,3 mio. i selskabets ejendom til sikkerhed for realkreditlån.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Revisionsfirmaet Albrechtsen Holding 1 Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor ifølge selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6 Nærtstående parter

Lindevang Allé 4 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Revisionsfirmaet Albrechtsen Holding 1 Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejer bog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller af selskabskapitalen.

Revisionsfirmaet Albrechtsen Holding 1 Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab.