

Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS

Sandagervej 10, 7400 Herning

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 31 93 94 53

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

Jan Sandal Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2016

Direktion

Jan Sandahl Jørgensen

Bestyrelse

Poul Frandsen
Formand

Carsten Thygesen

Meta Skovbjerg Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 30. maj 2016

Martinsen Ringkøbing-Skjern

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS Sandagervej 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 93 94 53
	Stiftet: 16. januar 2009
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Bestyrelse	Poul Frandsen, Formand Carsten Thygesen Meta Skovbjerg Larsen
Direktion	Jan Sandahl Jørgensen
Revision	Martinsen Ringkøbing-Skjern Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern
Bankforbindelse	vestjyskBANK, Dalgasgade 29B, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt forandres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav svarende til ledelsens forventninger. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 174.924 kr. mod 416.227 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -140.291 kr. mod 63.073 kr. sidste år.

Ovenstående resultat er positivt påvirket med 23.959 kr. af, at selskabet optager realkreditlån til kursværdi. Baggrunden for denne regulering er, at selskabet i stor grad har valgt at afdække realkredit-lånene med fastforrentede lån, som grundet den nuværende markedssituation har gjort, at kursen har udviklet sig positivt i år. Gæld til realkreditinstitutter er 31. december lavere med 58.490 kr. grundet nedskrivningen til kursværdien.

Selskabets strategi er at fastholde disse lån indtil udløb og forventer derfor ikke, at de samlede kurstab vil have indvirkning på afkastet af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lind-Ikast Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og distribution samt administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	174.924	416.227
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	23.959	48.244
Driftsresultat	198.883	464.471
1 Finansielle omkostninger	-378.743	-383.608
Resultat før skat	-179.860	80.863
2 Skat af årets resultat	39.569	-17.790
Årets resultat	-140.291	63.073
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	63.073
Disponeret fra overført resultat	-140.291	0
Disponeret i alt	-140.291	63.073

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
4	Investeringsejendomme	<u>15.873.097</u>	<u>15.873.098</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.873.097</u>	<u>15.873.098</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.873.097</u>	<u>15.873.098</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.914	0
	Udsudte skatteaktiver	85.520	45.951
	Andre tilgodehavender	0	57.741
	Periodeafgrænsningsposter	<u>1.811</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>121.245</u>	<u>103.692</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>121.245</u>	<u>103.692</u>
	Aktiver i alt	<u>15.994.342</u>	<u>15.976.790</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	169.152	309.443
	Egenkapital i alt	<u>294.152</u>	<u>434.443</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	3.200.000	3.000.000
	Gæld til realkreditinstitutter	8.397.834	8.812.530
	Pantebreve	2.893.455	3.041.732
	Anden gæld	126.682	119.107
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.617.971</u>	<u>14.973.369</u>
	Pantebreve	521.837	111.358
	Kreditinstitutter	478.130	480.479
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.460	-103.500
	Anden gæld	70.792	80.641
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.082.219</u>	<u>568.978</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.700.190</u>	<u>15.542.347</u>
	Passiver i alt	<u>15.994.342</u>	<u>15.976.790</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>378.743</u>	<u>383.608</u>
	<u>378.743</u>	<u>383.608</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	17.790
Årets regulering af udskudt skat	<u>-39.569</u>	<u>0</u>
	<u>-39.569</u>	<u>17.790</u>
3. Materielle anlægsaktiver		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>51.000</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>51.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		<u>51.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>51.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	15.873.097	15.822.063
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>51.035</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>15.873.097</u>	<u>15.873.098</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	 <u>15.873.097</u>	 <u>15.873.098</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

5. Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	309.443	434.443
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-140.291</u>	<u>-140.291</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>169.152</u>	<u>294.152</u>

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Ansvarlig lånekapital	0	3.200.000	3.200.000	3.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	390.737	6.338.820	8.788.571	8.812.530
Pantebreve	131.100	2.369.055	3.024.555	3.153.090
	<u>521.837</u>	<u>11.907.875</u>	<u>15.013.126</u>	<u>14.965.620</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant 9.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.873 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Thygesen Holding ApS er der givet pant 435 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.873 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til EGS Ejendomme ApS er der givet pant 4.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.873 t.kr.

8. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Larsen Udlejning A/S, Nystedvej 2, Dejbjerg, 6900 Skjern

Holger Larsen Holding ApS, Nystedvej 2, Dejbjerg, 6900 Skjern

Thygesen Holding ApS, Præstegårdsvej 4, 6900 Skjern

Ejendomsselskabet Midtjylland ApS, Sandagervej 10, 7400 Herning