

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

## Ejendomsselskabet Lindevej ApS

Broløkken 19  
5900 Rudkøbing

CVR-nr. 32889506

### Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/5 16

  
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Lindevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 18. januar 2016

**Direktion**



Bjørn Sander Bergholdt

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lindevej ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lindevej ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 2015 - 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.

Svendborg, den 18. januar 2016

**RevisionsFirmaet Edelbo**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Lindevej ApS Broløkken 19 5900 Rudkøbing
<b>CVR-nr.</b>	32889506
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015 6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Bjørn Sander Bergholdt
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og besiddelse af fast ejendom, herunder udvikling af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 852.986 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 35.342.976 kr., og en egenkapital på 6.636.356 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lindevej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### **Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har foranlediget af de vedtagne ændringer af Årsregnskabsloven valgt at ændre værdiansættelsesmetode for måling af prioritetsgæld fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Korrektionen har påvirket selskabets egenkapital primo positivt med netto 346 t.kr efter skat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavende eller anden gæld.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Desuden indregnes rentekomkostninger på lån til finansiering af fremstillingen af sådanne aktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, i kostprisen.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger, direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.223.772</b>	<b>2.215.485</b>
Personaleomkostninger	1	9.438	-12.974
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-24.120	-24.120
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		281.000	131.681
Dagsværdireguleringer af gæld		0	-36.693
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.490.090</b>	<b>2.273.379</b>
Finansielle indtægter		-2.113	-811
Finansielle omkostninger		-1.434.968	-1.628.746
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.053.009</b>	<b>643.822</b>
Skat af årets resultat	2	-200.023	-85.887
<b>Årets resultat</b>		<b>852.986</b>	<b>557.935</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		852.986	557.935
		<b>852.986</b>	<b>557.935</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	35.322.000	35.041.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	20.976	45.096
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>35.342.976</u>	<u>35.086.096</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>35.342.976</u>	<u>35.086.096</u>
<b>Aktiver</b>		<u>35.342.976</u>	<u>35.086.096</u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført resultat	6	6.556.356	5.703.370
<b>Egenkapital</b>		<b>6.636.356</b>	<b>5.783.370</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.888.469	1.688.446
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.888.469</b>	<b>1.688.446</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.126.730	19.558.864
Gæld til banker		5.441.115	6.116.240
Anden gæld		792.050	792.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>25.359.895</b>	<b>26.467.154</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.081.817	818.949
Gæld til banker		290.170	169.797
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.300	66.483
Anden gæld		0	9.438
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		64.809	33.399
Periodeafgrænsningsposter		15.160	49.060
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.458.256</b>	<b>1.147.126</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.818.151</b>	<b>27.614.280</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.342.976</b>	<b>35.086.096</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	6.628
Refusion	0	0
Omkostninger til social sikring	-9.438	2.157
Andre personaleomkostninger	0	2.254
	<u>-9.438</u>	<u>11.039</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering udskudt skat	200.023	85.887
	<u>200.023</u>	<u>85.887</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	28.837.205	28.520.688
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	316.517
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>28.837.205</u>	<u>28.837.205</u>
Opskrivninger primo	6.203.795	6.072.114
Årets opskrivninger	281.000	131.681
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>6.484.795</u>	<u>6.203.795</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>35.322.000</u>	<u>35.041.000</u>
Heraf udgør indregnede finansierings- og låneomkostninger	<u>1.038.355</u>	<u>1.038.355</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på gennemsnitlig 6,8 %. (7,0 % pr. 31. december 2014)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

<b>Kr.</b>			
<b>Ændring i gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>Basis</b>	<b>0,5 %</b>
Afkastprocent	6,3 %	6,8 %	7,3 %
Dagsværdi	38.775.000	35.041.000	33.314.000
Ændring i dagsværdi	3.734.000	0	-2.416.000

## Noter

	2015	2014	
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>			
Kostpris primo	120.600	120.600	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>120.600</b>	<b>120.600</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-75.504	-51.384	
Årets afskrivninger	-24.120	-24.120	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-99.624</b>	<b>-75.504</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>20.976</b>	<b>45.096</b>	
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
Selskabskapitalen består af 80.000 aktier a nominelt 1 kr. Ingen anpartner er tillagt særlige rettigheder.			
<b>6. Overført resultat</b>			
Saldo primo	5.703.370	4.799.339	
Akkumuleret effekt af ændret regnskabspraksis	0	346.096	
Årets tilgang	852.986	557.935	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>6.556.356</b>	<b>5.703.370</b>	
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	19.126.730	432.135	17.697.208
Gæld til banker	5.441.115	649.682	2.742.215
Anden gæld	792.050	0	792.050
	<b>25.359.895</b>	<b>1.081.817</b>	<b>21.231.473</b>



## Noter

### **8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### **9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering 19.559 t.kr. i DLR Kredit er afgivet pant i selskabets ejendomme. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2015 34.380 t.kr.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Fynske Bank deponeret ejerpantebrev 2.000.000 kr. i selskabets ejendom beliggende Lindevej, 5900 Rudkøbing, matr. nr. 8b Rudkøbing Markjorder.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Fynske Bank deponeret ejerpantebrev 1.500.000 kr. i selskabets ejendom beliggende Toldstien, 5900 Rudkøbing, matr. nr. 2kn Rudkøbing Markjorder.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Fynske Bank deponeret ejerpantebrev 2.300.000 kr. i selskabets ejendomme beliggende Havnegade 32, 5900 Rudkøbing, matr. nr. 237a Rudkøbing Bygrunde, Toldstien, 5900 Rudkøbing, matr. nr. 2kn Rudkøbing Markjorder samt Ørstedsgade 19 A, 5900 Rudkøbing, matr.nr. 178a Rudkøbing Bygrunde.