

# Lindeskov Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Symfonivej 23, 2730 Herlev

**CVR-nummer 32 94 20 32**

**Årsrapport 2015/2016**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2016**



---

Morten Lindeskov Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Lindeskov Ejendomme ApS Symfonivej 23 2730 Herlev  Hjemstedskommune: Herlev
<b>Direktion</b>	Morten Lindeskov Petersen
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	25. maj 2010
<b>Regnskabsår</b>	1. juli til 30. juni

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets primære indtægter består af huslejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udviser et overskud på kr. 44.374 imod et overskud på kr. 20.671 i regnskabsåret 2014/2015.

Selskabet har tabt hele sin kapital. Ledelsen forventer at kunne reetablere deres kapital gennem egen indtjening. Forholdet er omtalt i note 1.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Lindeskov Ejendomme ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 24. november 2016

**Direktion**



Morten Lindeskov Petersen

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Lindeskov Ejendomme ApS:

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindeskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015/2016. 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 med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 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.

Helsingør, den 24. november 2016

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

  
Søren Appelrod  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lindeskov Ejendomme ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter fratrukket omkostninger der er nødvendige for at drive ejendommene. Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt. Omkostningerne periodiseres, således at kun omkostninger vedrørende regnskabsåret medtages.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## Regnskabspraksis

### 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab Lindeskov Holding ApS. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.



## Regnskabspraksis

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Lindeskov Holding ApS.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gæld

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>342.059</b>	<b>314.731</b>
Andre eksterne omkostninger	8.759	8.598
Afskrivninger	63.200	63.200
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>270.100</b>	<b>242.933</b>
Finansielle indtægter	0	450
Finansielle omkostninger	213.210	219.422
<b>Resultat før skat</b>	<b>56.890</b>	<b>23.961</b>
2 Skat af årets resultat	12.516	3.290
<b>Årets resultat</b>	<b>44.374</b>	<b>20.671</b>

**Balance 30. juni****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
3 Grunde og bygninger	4.365.064	4.428.264
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.365.064</b>	<b>4.428.264</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>4.365.064</b>	<b>4.428.264</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	4.581	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.899
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.581</b>	<b>6.899</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>4.581</b>	<b>6.899</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.369.645</b>	<b>4.435.163</b>

## Balance 30. juni

## Passiver

Note	2015/16	2014/15
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-295.848	-340.222
<b>4 Egenkapital</b>	<b>-95.848</b>	<b>-140.221</b>
5 Hensættelser til udskudt skat	27.574	15.058
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>27.574</b>	<b>15.058</b>
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	3.289.308	3.435.453
<b>Langfristet gæld</b>	<b>3.289.308</b>	<b>3.435.453</b>
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	245.660	244.307
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	600.023	542.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser	393	0
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	15.600	15.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	223.727	230.170
Anden gæld	63.208	57.490
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter	0	35.000
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.148.611</b>	<b>1.124.873</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>4.437.919</b>	<b>4.560.326</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.369.645</b>	<b>4.435.163</b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
<b>1 Fortsat drift</b>		
<p>Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen forventer at selskabet fortsat vil råde over de nødvendige kreditfaciliteter, og det er derfor ledelsens opfattelse at forudsætningerne for at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift er opfyldt.</p>		
<b>2 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af ordinært resultat	0	-31.035
Ændring af hensættelse til udskudt skat	12.516	34.325
	<b>12.516</b>	<b>3.290</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsespris primo	4.743.992	4.743.992
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris ultimo	4.743.992	4.743.992
Afskrivninger primo	315.728	252.528
Årets afskrivninger	63.200	63.200
Afskrivninger i alt	378.928	315.728
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.365.064</b>	<b>4.428.264</b>
<b>Kontant ejendomsvurdering</b>	<b>2.750.000</b>	<b>2.750.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital primo	200.000	-340.222	0
Årets resultat	0	44.374	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>-295.848</b>	<b>0</b>

2015/16

2014/15

### 5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat 1. maj	15.058	-19.267
Regulering af årets hensættelse	12.516	34.325
	<b>27.574</b>	<b>15.058</b>

### 6 Prioritetsgæld

Forfald efter 5 år	2.306.668	2.458.226
Forfald 1-5 år	982.640	977.227
Forfald inden 1 år	245.660	244.307
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>3.534.968</b>	<b>3.679.760</b>

## Noter til årsrapporten

### **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lindeskov Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt nominelt kr. 2.492.000 til sikkerhed for DLR Kredit A/S. Selskabet har ligeledes udstedt et ejerpantebrev på kr. 1.700.000 til sikkerhed for Spar Nord Bank A/S.

Selskabet hæfter ved selvskyldnerkaution for Lindeskov ApS og Lindeskov Holding ApS samlede engagement med banken.