

# Lindeskov Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Symfonivej 23, 2730 Herlev

CVR-nummer 32 94 20 32

Årsrapport 2016/17

Regnskabsperiode: 1. juli 2016 – 30. juni 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017

---

Morten Lindeskov Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udleje af erhvervsjendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat udviser et overskud på kr. 43.644 imod et overskud på kr. 44.374 i regnskabsåret 2015/16.

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 30. november 2017

Direktion

Morten Lindeskov Petersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lindeskov Ejendomme ApS:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindeskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Helsingør, den 30. november 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Søren Appelrod

statsautoriseret revisor

mne23301

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lindeskov Ejendomme ApS for 2016/17 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 deklarerer.



## 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 fungerer som administrationselskab. 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	50 år	Forventet scrapværdi	0%
-----------	-------	----------------------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### 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.

#### 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.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Lindeskov Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 2016 - 30. juni 2017
 

---

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	335.829	342.059
Andre eksterne omkostninger	5.919	8.759
Afskrivninger	63.200	63.200
Resultat af primær drift	266.710	270.100
Finansielle omkostninger	210.756	213.210
Resultat før skat	55.954	56.890
2 Skat af årets resultat	12.310	12.516
Årets resultat	43.644	44.374
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	43.644	44.374
Disponeret	43.644	44.374

## Balance 30. juni

## Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
3 Grunde og bygninger	4.301.864	4.365.064
Materielle anlægsaktiver	4.301.864	4.365.064
Anlægsaktiver	4.301.864	4.365.064
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	6.506	4.581
Tilgodehavender i alt	6.506	4.581
Omsætningsaktiver	6.506	4.581
Aktiver i alt	4.308.370	4.369.645

## Balance 30. juni

## Passiver

Note	2016/17	2015/16
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-252.204	-295.847
4 Egenkapital	-52.204	-95.847
5 Hensættelser til udskudt skat	39.884	27.574
Hensatte forpligtelser	39.884	27.574
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	3.141.212	3.289.308
Langfristet gæld	3.141.212	3.289.308
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	204.375	245.660
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	586.113	600.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser	610	392
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	15.600	15.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	326.207	223.727
Anden gæld	46.573	63.208
Kortfristet gæld	1.179.478	1.148.610
Gæld i alt	4.320.690	4.437.918
Passiver i alt	4.308.370	4.369.645
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1 Fortsat drift		
<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>		
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af ordinært resultat	0	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	12.310	12.516
	<u>12.310</u>	<u>12.516</u>
3 Grunde og bygninger		
Anskaffelsespris primo	4.743.992	4.743.992
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris ultimo	<u>4.743.992</u>	<u>4.743.992</u>
Afskrivninger primo	378.928	315.728
Årets afskrivninger	63.200	63.200
Afskrivninger i alt	<u>442.128</u>	<u>378.928</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.301.864</u>	<u>4.365.064</u>
Kontant ejendomsvurdering	<u>2.750.000</u>	<u>2.750.000</u>

---

 Noter til årsrapporten

## 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital primo	200.000	-295.848	0
Årets resultat	0	43.644	0
Egenkapital ultimo	<u>200.000</u>	<u>-252.204</u>	<u>0</u>

---

 2016/17

---

 2015/16

## 5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat 1. maj	27.574	15.058
Regulering af årets hensættelse	12.310	12.516
	<u>39.884</u>	<u>27.574</u>

## 6 Prioritetsgæld

Forfald efter 5 år	2.323.712	2.306.668
Forfald 1-5 år	817.500	982.640
Forfald inden 1 år	204.375	245.660
Prioritetsgæld i alt	<u>3.345.587</u>	<u>3.534.968</u>

## 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.