

# Lindeskov Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Symfonivej 23, 2730 Herlev

**CVR-nummer 32 94 20 32**

## **Årsrapport 2017/18**

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 – 30. juni 2018

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2018**

---

Morten Lindeskov Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

## 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

### **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. 35.430 imod et overskud på kr. 44.3644 i regnskabsåret 2016/17.

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 30. november 2018

**Direktion**

Morten Lindeskov Petersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Lindeskov Ejendomme ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindeskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 væsentlig 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 2018

**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 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.



## Regnskabspraxis

### 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 nettorealisation sværdi.

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 2017 - 30. juni 2018

Note	2017/18	2016/17
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>294.627</b>	<b>335.829</b>
Andre eksterne omkostninger	9.516	5.919
Afskrivninger	63.200	63.200
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>221.911</b>	<b>266.710</b>
Finansielle omkostninger	176.488	210.756
<b>Resultat før skat</b>	<b>45.423</b>	<b>55.954</b>
2 Skat af årets resultat	9.993	12.310
<b>Årets resultat</b>	<b>35.430</b>	<b>43.644</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	35.430	43.644
<b>Disponeret</b>	<b>35.430</b>	<b>43.644</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

Note	2017/18	2016/17
3 Grunde og bygninger	4.238.664	4.301.864
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.238.664</b>	<b>4.301.864</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>4.238.664</b>	<b>4.301.864</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	10.263	6.506
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>10.263</b>	<b>6.506</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>10.263</b>	<b>6.506</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.248.927</b>	<b>4.308.370</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

Note	2017/18	2016/17
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-216.774	-252.204
<b>4 Egenkapital</b>	<b>-16.774</b>	<b>-52.204</b>
5 Hensættelser til udskudt skat	49.877	39.884
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>49.877</b>	<b>39.884</b>
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.920.509	3.141.212
<b>Langfristet gæld</b>	<b>2.920.509</b>	<b>3.141.212</b>
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	225.264	204.375
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	624.836	586.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	610
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	15.600	15.600
Gæld til tilknyttede virksomheder	370.467	326.207
Anden gæld	59.148	46.573
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.295.315</b>	<b>1.179.478</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>4.215.824</b>	<b>4.320.690</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.248.927</b>	<b>4.308.370</b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsregnskabet

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.

### 2 Fortsat drift

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.

	2017/18	2016/17
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>3 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af ordinært resultat	0	0
Ændring af hensættelse til udskudt skat	9.993	12.310
	<u>9.993</u>	<u>12.310</u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
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	442.128	378.928
Årets afskrivninger	63.200	63.200
Afskrivninger i alt	<u>505.328</u>	<u>442.128</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.238.664</u>	<u>4.301.864</u>
<b>Kontant ejendomsvurdering</b>	<u>2.750.000</u>	<u>2.750.000</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital primo	200.000	-252.204	0
Årets resultat	0	35.430	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>-216.774</u></b>	<b><u>0</u></b>

2017/18

2016/17

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat 1. maj	39.884	27.574
Regulering af årets hensættelse	9.993	12.310
	<b><u>49.877</u></b>	<b><u>39.884</u></b>

### 7 Prioritetsgæld

Forfald efter 5 år	2.019.453	2.323.712
Forfald 1-5 år	901.056	817.500
Forfald inden 1 år	225.264	204.375
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>3.145.773</u></b>	<b><u>3.345.587</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 8 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.

### 9 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 Sydbank A/S. Selskabet hæfter ved selvskyldnerkaution for Lindeskov ApS og Lindeskov Holding ApS samlede engagement med banken.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Lindeskov Petersen

---

Som Direktør  
RID: 74406240  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 08:08:04  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Morten Lindeskov Petersen

---

Som Dirigent  
RID: 74406240  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 08:08:04  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Søren Appelrod

---

Som Revisor  
RID: 1286826806090  
Tidspunkt for underskrift: 19-12-2018 kl.: 12:33:52  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 27af2c31XUMJ16536193