



## Lindbaum Ejendomme ApS

Stavrebyvej 16  
4874 Gedser

CVR-nr 38 64 07 55

## ÅRSRAPPORT 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/6 2018

Dirigent (Underskrift)

Dirigent (Blok bogstaver)



## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

### **Virksomhedsoplysninger mv.**

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter .....	13



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Lindbaum Ejendomme ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gedser, den 31. maj 2018

### Direktion

Peter Lindbaum



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Lindbaum Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lindbaum Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

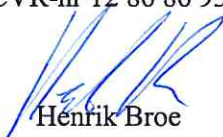
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 31. maj 2018

Nejstgaard & Vetlov  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr 12 86 86 93

  
Henrik Broe  
Statsautoriseret revisor  
mne34152



---

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Lindbaum Ejendomme ApS  
Stavrebyvej 16  
4874 Gedser

CVR-nr: 38 64 07 55  
Stiftet: 1. januar 2016  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Peter Lindbaum

**Revisor** Nejtgaard & Vetlov  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød



---

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Regnskabsåret 2017 udviser et resultat på t. kr. -105.

Ledelsen anser årets resultat for værende ikke tilfredsstillende.

Selskabet har modtaget Støtteerklæring fra Vagt Eksperten ApS, som står inde for at stille den nødvendige driftskapital til rådighed således, at selskabet er i stand til at opfylde dets forpligtelser efterhånden som de forfalder. Denne støtteerklæring gælder frem til den næst kommende ordinære generalforsamling i 2019.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.





## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Lindbaum Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”ejendomsindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Ejendomsindtægter

Ejendomsindtægter omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Peter Lindbaum Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

### Brugstid

Bygninger 50 år





## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-21.882</b>	<b>24</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-30.527	-28
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-52.409</b>	<b>-4</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-52.657	-2
Andre finansielle omkostninger.....	-20.985	-37
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-126.051</b>	<b>-43</b>
3 Skat af årets resultat.....	21.010	3
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-105.041</b>	<b>-40</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-105.041	-40
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-105.041</b>	<b>-40</b>



**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2017 kr.	2016 tkr.
4 Grunde og bygninger .....	2.391.209	1.476
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>2.391.209</b>	<b>1.476</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>2.391.209</b>	<b>1.476</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	3.344	0
Andre tilgodehavender .....	46.076	40
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>49.420</b>	<b>40</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>49.420</b>	<b>40</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>2.440.629</b>	<b>1.516</b>



**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2017 kr.	2016 tkr.
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overført resultat .....	-86.020	19
<b>5 EGENKAPITAL</b> .....	<b>-36.020</b>	<b>69</b>
Kreditinstitutter .....	0	382
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>0</b>	<b>382</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	10
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	15.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.461.649	1.045
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.476.649</b>	<b>1.065</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE (KORT- OG LANGFRISTET)</b> .....	<b>2.476.649</b>	<b>1.447</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>2.440.629</b>	<b>1.516</b>
7 Tilbagetrædelseserklæring		
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		





## Noter

	2017 kr.	2016 tkr.
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger .....	30.527	28
	<u>30.527</u>	<u>28</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag .....	-21.010	-3
	<u>-21.010</u>	<u>-3</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2017 .....		1.553.582
Årets tilgang .....		945.758
Afgang .....		0
<b>Kostpris 31. december 2017 .....</b>		<b><u>2.499.340</u></b>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017 .....		-77.604
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Af-/nedskrivninger .....		-30.527
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2017 .....</b>		<b><u>-108.131</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>		<b><u>2.391.209</u></b>



## Noter

	1/1 2017	Forslag til re- sultatdispo- nering	31/12 2017
<b>5 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overført resultat .....	19.021	-105.041	-86.020
	<u>69.021</u>	<u>-105.041</u>	<u>-36.020</u>

	1/1 2017 Gæld i alt	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter .....	392.349	0
	<u>392.349</u>	<u>0</u>

### 7 Tilbagetrædelseserklæring

Vagt Eksperten ApS har afgivet støtteerklæring overfor selskabet om, at ville stille den fornødne driftskapital til rådighed, således at selskabet frem til den næste generalforsamling, kan opfylde dets forpligtelser.

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Peter Lindbaum Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2016 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter fra og med 1. januar 2016 forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i virksomheden.