

Lindholm Business Center A/S

CVR-nr. 28 66 28 90

Årsrapport 2014

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 29/5 2015

Kjeld Bendix Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Lindholm Business Center A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. maj 2015

Direktion

Kjeld Bendix Poulsen
direktør

Bestyrelse

Kjeld Bendix Poulsen

Henning Harder

Vivi Maria Bendix Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Lindholm Business Center A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lindholm Business Center A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt og at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at der for indeværende er opnået tilsagn om fortsatte krediter, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med usikkerhed om værdien af selskabets ejendomme som følge af, at selskabet er sat til salg af moderselskabet, der er under konkurs.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 27. maj 2015

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer

Henrik Welinder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lindholm Business Center A/S Vestergade 13 5000 Odense C Hjemmeside: www.lindholmbusiness.dk CVR-nr.: 28 66 28 90 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Kjeld Bendix Poulsen Henning Harder Vivi Maria Bendix Poulsen
Direktion	Kjeld Bendix Poulsen, direktør
Revision	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
Advokat	Nordia advokatfirma Lille Gråbrødrestræde 1, 1. 5000 Odense C
Pengeinstitut	Sparekassen Fyn Markedspladsen 15 5600 Faaborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 433.930, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.916.563.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Drift

Selskabets lejemål er erhvervslejemål. Indtjeningen er afhængig af at den hidtidige genudlejning til gældende lejeniveau kan fastholdes.

Markedsrisici

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra et vurderet markedsafkast på ca. 6% (nuværende udlejning) svarende til 8% baseret på fuld udlejning. Såfremt markedsafkastet ændres, påvirkes selskabets resultat med ca. 1mio. kr. før skat ved en ændring på 0,25% - point.

Renterisici

Den rentebærende nettogæld udgør i alt TDKK 26.234. Ændringer i renteniveauet vil derfor have en direkte effekt på indtjeningen. Samtidig vil ændringer i renteniveauet påvirke såvel værdireguleringer på ejendomme som regulering af prioritetsgæld til dagsværdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lindholm Business Center A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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, herudover 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder huslejeindtægt eksklusiv lejernes omkostningsrefusioner, men inklusiv offentlige tilskud samt værdiregulering af investeringsejendomme. Nettoomsætningen indregnes i takt med at den konstateres.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder investeringsejendommens driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, vicevært, skatter og afgifter, administration og forsikringer, der knytter sig til driften af de enkelte udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktions lønninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi.

Vurderingen foretages på baggrund af en afkastbaseret model med udgangspunkt i det forventede, normale driftsresultat for det kommende år for den enkelte ejendom. Den kapitaliserede værdi tillægges afkastet fra lejernes finansiering ved forudbetalinger og fradrages eventuelle udgifter til større renoveringer i det omfang, at omkostninger ikke dækkes af den kapitaliserede værdi af huslejen.

Afkastkravet fastsættes under et for sammenlignelige ejendomme ud fra vurdering af markedsafkastet.

Værdireguleringer af investeringsejendomme føres i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste		1.234.774	1.460.025
Personaleomkostninger	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		1.234.774	1.460.025
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-253.329</u>
Resultat før finansielle poster		1.234.774	1.206.696
Finansielle indtægter		25.245	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-874.610</u>	<u>-701.859</u>
Resultat før skat		385.409	504.837
Skat af årets resultat	4	<u>48.521</u>	<u>-54.612</u>
Årets resultat		<u>433.930</u>	<u>450.225</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>433.930</u>	<u>450.225</u>
		<u>433.930</u>	<u>450.225</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		<u>25.800.000</u>	<u>25.800.000</u>
		<u>25.800.000</u>	<u>25.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.800.000</u>	<u>25.800.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>5.280</u>	<u>31.903</u>
		<u>5.280</u>	<u>31.903</u>
Likvide beholdninger		<u>31.237</u>	<u>41.498</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>36.517</u>	<u>73.401</u>
AKTIVER I ALT		<u>25.836.517</u>	<u>25.873.401</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-3.916.563	-4.350.493
Egenkapital i alt		-2.916.563	-3.350.493
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		1.579.620	1.720.727
Hensatte forpligtelser i alt		1.579.620	1.720.727
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		15.278.479	15.851.901
Andre kreditinstitutter		3.057.720	3.344.400
		18.336.199	19.196.301
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		892.305	1.081.165
Kreditinstitutter		6.969.243	5.930.268
Modtagne forudbetalinger fra kunder		585.361	762.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.261	143.971
Selskabsskat		154.136	265.775
Anden gæld		140.955	123.581
		8.837.261	8.306.866
Gældsforpligtelser i alt		27.173.460	27.503.167
PASSIVER I ALT		25.836.517	25.873.401
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Årets resultat		433.930	450.225
Reguleringer	10	800.842	1.009.799
Ændring i driftskapital	11	<u>-181.457</u>	<u>37.407</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.053.315	1.497.431
Renteindbetalinger og lignende		25.245	0
Renteudbetalinger og lignende		<u>-874.609</u>	<u>-701.859</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		203.951	795.572
Betalt selskabsskat		<u>-204.225</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>-274</u>	<u>795.572</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-762.282	-70.897
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		<u>-286.680</u>	<u>-328.178</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-1.048.962</u>	<u>-399.075</u>
Ændring i likvider		<u>-1.049.236</u>	<u>396.497</u>
Likvide beholdninger		41.498	41.498
Kassekredit		<u>-5.930.268</u>	<u>-6.326.765</u>
Likvider 1. januar		<u>-5.888.770</u>	<u>-6.285.267</u>
Likvider 31. december		<u><u>-6.938.006</u></u>	<u><u>-5.888.770</u></u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		31.237	41.498
Kassekredit		<u>-6.969.243</u>	<u>-5.930.268</u>
Likvider 31. december		<u><u>-6.938.006</u></u>	<u><u>-5.888.770</u></u>

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt sin kapital. Der er usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme som følge af, at markedet for erhvervsjendomme er fastfrosset. Selskabets likviditet vil i 2015 blive påvirket af, at der skal ske afvikling af såvel bank- som kreditforeningslån. Selskabets bank har meddelt tilstrækkelige kreditter til at fortsætte driften i 2015.

Selskabet er sat til salg af moderselskabet, der er under konkurs. Ledelsen forventer derfor, at en retablering af kapitalen ved egen indtjening vil tage en længere årrække.

På baggrund af ovenstående aflægges regnskabet ud fra de principper, som gælder for virksomheder i fortsat drift. Der henvises iøvrigt til ledelsesberetningen.

	2014	2013
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>874.610</u>	<u>701.859</u>
	<u>874.610</u>	<u>701.859</u>
3 Personaleomkostninger		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
Løn indgår som omkostninger vedrørende ejendommene.		
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	92.586	186.550
Årets udskudte skat	<u>-141.107</u>	<u>-131.938</u>
	<u>-48.521</u>	<u>54.612</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	1.000.000	-4.350.493	-3.350.493
Årets resultat	0	433.930	433.930
Egenkapital 31. december 2014	1.000.000	-3.916.563	-2.916.563

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2014	Gæld 31. december 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.646.386	15.884.104	605.625	12.344.854
Andre kreditinstitutter	3.631.080	3.344.400	286.680	1.911.000
	20.277.466	19.228.504	892.305	14.255.854

7 Eventualposter mv.

Selskabet er indtil 18. marts 2014 sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 15.884, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 25.800.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i grunde og bygninger for tkr. 9.400 til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets og koncernforbundne selskaber med kreditinstitut.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Aktieselskabet af 28.08.2012 under konkurs, Vestergade 13, 5000 Odense C

Noter til årsregnskabet

	2014	2013
	kr.	kr.
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-25.245	0
Finansielle omkostninger	874.610	701.859
Andre reguleringer	-2	-1
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	0	253.329
Skat af årets resultat	-48.521	54.612
	<u>800.842</u>	<u>1.009.799</u>
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	26.622	21.499
Ændring i leverandører m.v.	-208.079	15.908
	<u>-181.457</u>	<u>37.407</u>