

---

# ***Ejendomsselskabet Lindegade ApS***

Søndre Alle 7, 4281 Gørlev

## **Årsrapport for 2018**

---

CVR-nr. 27 19 90 11

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2019

Klaus Sell  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Lindegade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørlev, den 31. maj 2019

## Direktion

Klaus Sell

## Bestyrelse

Klaus Sell

Poul Abkjær Kristensen

Torben Steen Jensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lindegade ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lindegade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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.

Holbæk, den 31. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

mne15270

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lindegade ApS Søndre Alle 7 4281 Gørlev  CVR-nr.: 27 19 90 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gørlev
<b>Bestyrelse</b>	Klaus Sell Poul Abkjær Kristensen Torben Steen Jensen
<b>Direktion</b>	Klaus Sell
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
<b>Advokat</b>	Klaus Sell Algade 23 A 4281 Gørlev
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalundborgvej 4 4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 127.222, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 1.422.998.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet på grundlag af et gennemsnitligt afkast på 7,0%. Ændring i afkastkravet har væsentligt indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen. Der henvises til note 3 for en vurdering af følsomheden ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>274.242</b>	<b>265.104</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>274.242</b>	<b>265.104</b>
Finansielle omkostninger	1	-111.160	-115.145
<b>Resultat før skat</b>		<b>163.082</b>	<b>149.959</b>
Skat af årets resultat	2	-35.860	-32.978
<b>Årets resultat</b>		<b>127.222</b>	<b>116.981</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		127.222	116.981
		<b>127.222</b>	<b>116.981</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		4.000.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
Andre tilgodehavender		16.468	2.706
Udskudt skatteaktiv	4	0	0
Periodeafgrænsningsposter		12.091	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>28.559</b>	<b>2.706</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>126.242</b>	<b>65.554</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>154.801</b>	<b>68.260</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.154.801</b>	<b>4.068.260</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		2.100.000	2.100.000
Overført resultat		-677.002	-804.224
<b>Egenkapital</b>		<b>1.422.998</b>	<b>1.295.776</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.765.250	1.882.813
Kreditinstitutter		216.021	223.162
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.981.271</b>	<b>2.105.975</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	117.563	114.101
Kreditinstitutter	5	7.139	6.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		475.267	415.897
Selskabsskat		35.860	32.978
Anden gæld		114.703	96.534
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>750.532</b>	<b>666.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.731.803</b>	<b>2.772.484</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.154.801</b>	<b>4.068.260</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	2.100.000	-804.224	1.295.776
Årets resultat	0	127.222	127.222
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>2.100.000</u></b>	<b><u>-677.002</u></b>	<b><u>1.422.998</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	24.984	21.526
Andre finansielle omkostninger	86.176	93.619
	<b>111.160</b>	<b>115.145</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	35.860	32.978
	<b>35.860</b>	<b>32.978</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		4.467.855
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Kostpris 31. december		4.467.855
Værdireguleringer 1. januar		-467.855
Værdireguleringer 31. december		-467.855
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>4.000.000</b>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	4.000.000	4.000.000

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,5% - 7,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,0%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	4.250.000	4.000.000	3.700.000
Ændring i dagsværdi	250.000	0	-300.000

## 4 Hensættelse til udskudt skat

	2018 DKK	2017 DKK
Materielle anlægsaktiver	-100.000	-100.000
Overført til udskudt skatteaktiv	100.000	100.000
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	100.000	100.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-100.000	-100.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.258.234	1.390.726
Mellem 1 og 5 år	507.016	492.087
Langfristet del	1.765.250	1.882.813
Inden for 1 år	117.563	114.101
	<b>1.882.813</b>	<b>1.996.914</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	185.017	193.747
Mellem 1 og 5 år	31.004	29.415
Langfristet del	216.021	223.162
Inden for 1 år	7.139	6.999
	<b>223.160</b>	<b>230.161</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.000.000	4.000.000
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.660, der giver pant bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.000.000	4.000.000
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning. Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Toftemoen, der fungerer som administrationsselskab i sambeskatningen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lindegade ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede vær-

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

di korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.