

STAMARKIV

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936  
T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS**


**CVR-nr. 30 80 69 05**

**Årsrapport**

**2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

10. 4 -15.



---

**Michael Kloppenborg Jessen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 16. marts 2015

**Direktion**



Michael Kløppenborg Jessen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Til anpartshaveren i Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

København, den 16. marts 2015



**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Skou

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS Strandlodsvej 6B 2300 København S
	CVR-nr.: 30 80 69 05
	Stiftet: 23. august 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Kloppenborg Jessen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	M.J. Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i ejendomme ved at opføre, erhverve, eje og drive fast ejendom og dermed forbundet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttoresultat udgør 280 t.kr. mod 203 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1 t.kr. mod 46 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>280.338</b>	<b>202.848</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-44.777	-44.777
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>235.561</b>	<b>158.071</b>
2 Finansielle omkostninger	-167.803	-190.944
<b>Resultat før skat</b>	<b>67.758</b>	<b>-32.873</b>
3 Skat af årets resultat	-68.570	78.559
<b>Årets resultat</b>	<b>-812</b>	<b>45.686</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	45.686
Disponeret fra overført resultat	-812	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-812</b>	<b>45.686</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2014	2013
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	5.489.573	5.534.350
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.489.573</u>	<u>5.534.350</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>5.489.573</b></u>	<u><b>5.534.350</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.128	0
Udskudte skatteaktiver	240.523	322.715
Tilgodehavende selskabsskat	13.622	56.850
Tilgodehavender i alt	<u>256.273</u>	<u>379.565</u>
Likvide beholdninger	<u>84.287</u>	<u>56.652</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>340.560</b></u>	<u><b>436.217</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>5.830.133</b></u>	<u><b>5.970.567</b></u>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	2014 kr.	2013 kr.
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	126.000	126.000
6 Overført resultat	-166.625	-165.813
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-40.625</b>	<b>-39.813</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.919.648	2.022.728
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.919.648	2.022.728
Kortfristet del af prioritetsgæld	103.080	101.846
Modtagne forudbetalinger fra kunder	23.335	0
Gæld til tilknyttet virksomhed	3.640.657	3.524.263
Anden gæld	184.038	361.543
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.951.110	3.987.652
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.870.758</b>	<b>6.010.380</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.830.133</b>	<b>5.970.567</b>

**8 Eventualposter**
**9 Nærtstående parter**

**Noter**

	2014 kr.	2013 kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	44.777	44.777
	<b>44.777</b>	<b>44.777</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	120.745	122.086
Andre renteomkostninger	47.058	68.858
	<b>167.803</b>	<b>190.944</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-13.622	-56.850
Årets regulering af udskudt skat	54.859	48.616
Primoregulering af udskudt skat	0	-51.753
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	27.333	-18.572
	<b>68.570</b>	<b>-78.559</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. januar 2014		5.829.127
<b>Kostpris 31. december 2014</b>		<b>5.829.127</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014		294.777
Årets afskrivninger		44.777
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2014</b>		<b>339.554</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>		<b>5.489.573</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014		1.450.000

**Noter**

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2014	126.000	126.000		
	<b>126.000</b>	<b>126.000</b>		
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2014	-165.813	-211.499		
Årets overførte overskud eller underskud	-812	45.686		
	<b>-166.625</b>	<b>-165.813</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2013 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	103.080	1.487.169	2.022.728	2.124.574
	<b>103.080</b>	<b>1.487.169</b>	<b>2.022.728</b>	<b>2.124.574</b>

**8. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**

Der er på ejendommen, matr. nr. 3931, Sundbyøster, tinglyst kortlagt jordforurening på vidensniveau 1 helt/delvist.

Ejendommen Lindgreens Allé 7 står til sikkerhed for prioritetsgælden på nom. 2 mio. kr.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M.J. Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter

---

### 9. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

M.J. Holding ApS, København S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder periodens lejeindtægter vedrørende ejendomme fratrukket omkostninger vedrørende ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og varmeomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, varme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendommen Lindgreens Allé 7 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter mv. opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på kr. 27.333 og påvirker negativt årets skat med 27.333 kr.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi.