

Lindved Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 11 88 17 85

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 08/11 2013



Egon Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj	6
Balance 31. maj	7
Noter til årsrapporten	9
Egenkapitalopgørelse	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. juni 2012 - 31. maj 2013 for Lindved Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 8. november 2013

Direktion



Egon Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Lindved Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lindved Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. maj 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 8. november 2013

Baker Tilly Denmark
Godkendt revisionspartnerselskab



Henrik Iversen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lindved Ejendomsselskab ApS Svendborgvej 29 5260 Odense S
	CVR-nr.: 11 88 17 85 Regnskabsår: 1. juni - 31. maj Hjemsted: Odense Kommune
Direktion	Egon Pedersen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets vedtægtsmæssige formål er, at eje og udleje fast ejendom. Selskabets hovedaktivitet er at udleje ejendomme til beboelse.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på kr. 236.788, og selskabets balance pr. 31. maj 2013 udviser en egenkapital på kr. 2.350.234.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
Bruttofortjeneste		636.570	782.477
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-55.000</u>	<u>-55.000</u>
Resultat før finansielle poster		581.570	727.477
Finansielle indtægter		29.319	5.614
Finansielle omkostninger	2	<u>-272.026</u>	<u>-353.240</u>
Resultat før skat		338.863	379.851
Skat af årets resultat	3	<u>-102.075</u>	<u>-108.700</u>
Årets resultat		<u>236.788</u>	<u>271.151</u>
Overført overskud		<u>236.788</u>	<u>271.151</u>
		<u>236.788</u>	<u>271.151</u>

Balance 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.822.236	10.833.136
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.822.236</u>	<u>10.833.136</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.822.236</u>	<u>10.833.136</u>
Andre tilgodehavender		120.000	120.000
Periodeafgrænsningsposter		0	14.500
Tilgodehavender		<u>120.000</u>	<u>134.500</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>120.000</u>	<u>134.500</u>
Aktiver i alt		<u>10.942.236</u>	<u>10.967.636</u>

Balance 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.225.234	1.988.446
Egenkapital	5	<u>2.350.234</u>	<u>2.113.446</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.481.375	5.749.931
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.481.375</u>	<u>5.749.931</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	246.153	258.949
Kreditinstitutter		0	1.602.493
Gæld til tilknyttede virksomheder		526.497	880.671
Anden gæld		337.977	362.146
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.110.627</u>	<u>3.104.259</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.592.002</u>	<u>8.854.190</u>
Passiver i alt		<u>10.942.236</u>	<u>10.967.636</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	55.000	55.000
	<u>55.000</u>	<u>55.000</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	25.665	37.600
Andre finansielle omkostninger	246.361	315.640
	<u>272.026</u>	<u>353.240</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	102.075	108.700
	<u>102.075</u>	<u>108.700</u>
 4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger
		kr.
Kostpris 1. juni		11.558.136
Tilgang i årets løb		44.100
Kostpris 31. maj		<u>11.602.236</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni		725.000
Årets afskrivninger		55.000
Af- og nedskrivninger 31. maj		<u>780.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj		<u>10.822.236</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juni	125.000	1.988.446	2.113.446
Årets resultat	0	236.788	236.788
Egenkapital 31. maj	125.000	2.225.234	2.350.234

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni	Gæld 31. maj	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.917.655	7.727.528	246.153	6.394.725
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	91.225	0	0	0
	6.008.880	7.727.528	246.153	6.394.725

7 Eventualposter m.v.

Ingen.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev DKK 600.000 i ejerlejligheder beliggende Ågade 4, Odense og Nyborgvej 12A, Odense bogført værdi DKK 842.576.
- Ejerpantebrev DKK 1.500.000 i ejendom beliggende Svendborgvej 29, Odense, bogført værdi DKK 1.166.801.

Der er tillige til sikkerhed for fællesomkostninger udstedt ejerpantebreve DKK 140.000 i ejendomme, bogført værdi DKK 4.695.186.

Der er til sikkerhed for Pedersen og Dalsgaard A/S' gæld til kreditinstitut, pr. 31/5 2013 DKK 0, deponeret ejerpantebrev DKK 1.500.000 i ejendom beliggende Svendborg 29, Odense, bogført værdi DKK 1.166.801 samt ejerpantebrev DKK 600.000 i ejendom beliggende Ågade 4, Odense, bogført værdi DKK 842.576.

Der er endvidere stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Pedersen og Dalsgaard A/S' gæld til kreditinstitut, pr. 31/5 2013 DKK 0.

Lindved Ejendomsselskab ApS hæfter solidarisk for gælden i ejendommen Henrikshave, Vedbæk i alt DKK 4.480.000. Her er halvdelen DKK 2.240.000 bogført som gæld.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lindved Ejendomsselskab ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv..

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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.

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 25%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.