

Lindved Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 11 88 17 85

Årsrapport for 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/11 2014

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
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 10. november 2014

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 2013 - 31. maj 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2013 - 31. maj 2014 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 10. november 2014

Baker Tilly Denmark
Godkendt revisionspartnerselskab

Søren Bech Sørensen
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 2013/14 udviser et overskud på kr. 366.024, og selskabets balance pr. 31. maj 2014 udviser en egenkapital på kr. 2.716.258.

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>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
Bruttofortjeneste		757.147	636.570
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-66.000</u>	<u>-55.000</u>
Resultat før finansielle poster		691.147	581.570
Finansielle indtægter		5.614	29.319
Finansielle omkostninger	2	<u>-195.252</u>	<u>-272.026</u>
Resultat før skat		501.509	338.863
Skat af årets resultat	3	<u>-135.485</u>	<u>-102.075</u>
Årets resultat		<u>366.024</u>	<u>236.788</u>
Overført resultat		<u>366.024</u>	<u>236.788</u>
		<u>366.024</u>	<u>236.788</u>

Balance 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.756.236	10.822.236
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.756.236</u>	<u>10.822.236</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.756.236</u>	<u>10.822.236</u>
Andre tilgodehavender		153.467	120.000
Periodeafgrænsningsposter		14.500	0
Tilgodehavender		<u>167.967</u>	<u>120.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>167.967</u>	<u>120.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.924.203</u></u>	<u><u>10.942.236</u></u>

Balance 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.591.258</u>	<u>2.225.234</u>
Egenkapital	5	<u>2.716.258</u>	<u>2.350.234</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.231.915</u>	<u>7.481.375</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>7.231.915</u>	<u>7.481.375</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	250.520	246.153
Gæld til tilknyttede virksomheder		406.225	526.497
Anden gæld		<u>319.285</u>	<u>337.977</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>976.030</u>	<u>1.110.627</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.207.945</u>	<u>8.592.002</u>
Passiver i alt		<u>10.924.203</u>	<u>10.942.236</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>66.000</u>	<u>55.000</u>
	<u>66.000</u>	<u>55.000</u>
 der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>66.000</u>	<u>55.000</u>
	<u>66.000</u>	<u>55.000</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.200	25.665
Andre finansielle omkostninger	<u>179.052</u>	<u>246.361</u>
	<u>195.252</u>	<u>272.026</u>
 3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>135.485</u>	<u>102.075</u>
	<u>135.485</u>	<u>102.075</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>kr.</u>
Kostpris 1. juni	11.602.236
Kostpris 31. maj	<u>11.602.236</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni	780.000
Årets afskrivninger	<u>66.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. maj	<u>846.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u><u>10.756.236</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. juni	125.000	2.225.234	2.350.234
Årets resultat	<u>0</u>	<u>366.024</u>	<u>366.024</u>
Egenkapital 31. maj	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>2.591.258</u></u>	<u><u>2.716.258</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juni kr.	<u>Gæld</u> 31. maj kr.	<u>Afdrag</u> næste år kr.	<u>Restgæld</u> efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.727.528</u>	<u>7.482.435</u>	<u>250.520</u>	<u>6.111.047</u>
	<u><u>7.727.528</u></u>	<u><u>7.482.435</u></u>	<u><u>250.520</u></u>	<u><u>6.111.047</u></u>

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nico-Malu Holding ApS (Administrationsselskab) 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 kreditinstitut er deponeret følgende:

- Ejerpantebrev DKK 600.000 i ejerlejligheder beliggende Ågade 4, Odense og Nyborgvej 12A, Odense bogført værdi DKK 840.076.
- Ejerpantebrev DKK 1.500.000 i ejendom beliggende Svendborgvej 29, Odense, bogført værdi DKK 1.159.301.

Der er tillige til sikkerhed for fællesomkostninger udstedt ejerpantebreve DKK 140.000 i ejendomme, bogført værdi DKK 4.657.686.

Der er til sikkerhed for Pedersen og Dalsgaard A/S' gæld til kreditinstitut, pr. 31/5 2014 DKK 0, deponeret ejerpantebrev DKK 1.500.000 i ejendom beliggende Svendborg 29, Odense, bogført værdi DKK 1.159.301 samt ejerpantebrev DKK 600.000 i ejendom beliggende Ågade 4, Odense, bogført værdi DKK 840.076.

Der er endvidere stillet solidarisk selvskyldnerkaution for Pedersen og Dalsgaard A/S' gæld til kreditinstitut, pr. 31/5 2014 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lindved Ejendomsselskab ApS for 2013/14 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 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.

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 nominal 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 gælds metode 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.

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 indværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

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