

Lindegade 61 ApS
CVR-nr. 31334322

Årsrapport 2013/14

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.03.2015

Dirigent

Navn: Søren Krarup Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2013/14	9
Balance pr. 30.09.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lindegade 61 ApS
Skovalleen 1 A
8400 Ebeltøft

CVR-nr.: 31334322
Stiftet: 28.03.2008
Hjemsted: Syddjurs
Regnskabsår: 01.10.2013 - 30.09.2014

Direktion

Søren Krarup Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 for Lindegade 61 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 28.03.2015

Direktion

Søren Krarup Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lindegade 61 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lindegade 61 ApS for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 30.09.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at ledelsen ved regnskabsaflæggelsen har forudsat, at selskabet kan finansiere driften inden for de nuværende kreditfaciliteter og derfor har aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i årets løb ikke indberettet momsangivelser rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 28.03.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i byggemodning og salg af ejendomme til detailbranchen. Sekundær aktivitet består i at drive udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser udviklingen i selskabets økonomiske forhold for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er således omfattet af reglerne i selskabslovens § 119. Det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen kan reetableres ved egen drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet besidder ejendommen Lindegade 61, 6070 Christiansfeld. Der er indgået uopsigelig lejekontrakt med lejer frem til 2019, og ejendommens drifts- og likviditetsbudgetter udviser positiv drift og likviditet. Ledelsen har i forbindelse med regnskabsafslutningen vurderet ejendommens genindvindingsværdi på baggrund heraf nedskrevet ejendomme til en regnskabsmæssig værdi på 10.400 t.kr. pr. 30.09.2014.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme i takt med, at selskabet erhverver ret hertil i henhold til underliggende lejeaftaler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

25 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013/14

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Nettoomsætning		2.388.234	2.369.357
Andre eksterne omkostninger		(68.331)	(160.370)
Ejendomsomkostninger		<u>(36.661)</u>	<u>(79.677)</u>
Bruttoresultat		2.283.242	2.129.310
 Af- og nedskrivninger		 <u>(10.152.534)</u>	 <u>(899.943)</u>
Driftsresultat		(7.869.292)	1.229.367
 Andre finansielle omkostninger		 <u>(615.613)</u>	 <u>(676.001)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(8.484.905)	553.366
 Skat af ordinært resultat	3	 <u>294.862</u>	 <u>(70.133)</u>
Årets resultat		<u>(8.190.043)</u>	<u>483.233</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(8.190.043)</u>	<u>483.233</u>
		<u>(8.190.043)</u>	<u>483.233</u>

Balance pr. 30.09.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.400.000	20.552.534
Materielle anlægsaktiver	4	<u>10.400.000</u>	<u>20.552.534</u>
 Anlægsaktiver		 <u>10.400.000</u>	 <u>20.552.534</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		134.072	134.072
Periodeafgrænsningsposter		32.374	32.374
Tilgodehavender		<u>166.446</u>	<u>166.446</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>166.446</u>	 <u>166.446</u>
 Aktiver		 <u><u>10.566.446</u></u>	 <u><u>20.718.980</u></u>

Balance pr. 30.09.2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(9.755.784)</u>	<u>(1.565.741)</u>
Egenkapital		<u>(9.630.784)</u>	<u>(1.440.741)</u>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>500.564</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>500.564</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>16.212.818</u>	<u>16.191.431</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>16.212.818</u>	<u>16.191.431</u>
Bankgæld		3.003.226	5.230.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.563	56.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.115	35.853
Skyldig selskabsskat		205.702	9.675
Anden gæld		<u>666.806</u>	<u>135.097</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.984.412</u>	<u>5.467.726</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.197.230</u>	<u>21.659.157</u>
Passiver		<u>10.566.446</u>	<u>20.718.980</u>

Going concern	1
Usikkerhed ved indregning og måling	2
Eventualaktiver	6
Eventualforpligtelser	7
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8

Egenkapitalopgørelse for 2013/14

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(1.565.741)	(1.440.741)
Årets resultat	0	(8.190.043)	(8.190.043)
Egenkapital ultimo	125.000	(9.755.784)	(9.630.784)

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets nuværende bankforbindelse, Finansiell Stabilitet, FS Finans IV A/S opretholder de nuværende kreditrammer som hidtil.

Selskabets ledelse har modtaget en uforpligtende hensigtserklæring fra selskabets bankforbindelse om opretholdelse af de nuværende kreditrammer. På baggrund af denne uforpligtende hensigtserklæring og de foreliggende drifts- og likviditetsbudgetter, er det ledelsens vurdering, at årsrapporten kan aflægges efter principperne om going concern.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet besidder ejendommen Lindegade 61, 6070 Christiansfeld. Der er indgået uopsigelig lejekontrakt med lejer frem til 2019, og ejendommens drifts- og likviditetsbudgetter udviser positiv drift og likviditet. Ledelsen har i forbindelse med regnskabsafslutningen vurderet ejendommens genindvindingsværdi og på baggrund heraf nedskrevet ejendommen til en regnskabsmæssig værdi på 10.400 t.kr. pr. 30.09.2014.

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	205.702	9.675
Ændring af udskudt skat	(500.564)	128.654
Effekt af ændrede skattesatser	0	(68.196)
	(294.862)	70.133
		Grunder og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		23.259.210
Kostpris ultimo		23.259.210
Af- og nedskrivninger primo		(2.706.676)
Årets nedskrivninger		(9.252.591)
Årets afskrivninger		(899.943)
Af- og nedskrivninger ultimo		(12.859.210)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		10.400.000

Noter

5. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder 16.555 t.kr. til betaling efter 5 år.

6. Eventualaktiver

Selskabets udskudte skatteaktiv på 1.500 t.kr., hovedsageligt hidrørende forskelsværdi på ejendommen, er ikke aktiveret under hensyntagen til usikkerheden ved udnyttelse heraf.

7. Eventualforpligtelser

Selskabets lejer af ejendommen har varslet misligholdelse af lejekontrakten på baggrund af manglende opretningsarbejder på facader og belægningsarbejder. Selskabet har igangsat undersøgelser af disse forhold i samarbejde med lejer, således at disse kan udbedres. Det forventede opretningsarbejder forventes at udgøre i niveauet 800-900 t.kr. ekskl. moms.

Der er afgivet transport i selskabets lejeindtægter til fordel for selskabets bankforbindelse.

Selskabet har givet uigenkaldelig salgsfuldmagt til selskabets bankforbindelse, således at banken kan bortsælge ejendommen uden ledelsens accept.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Trautmann Holding Erhverv ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 7.850 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.400 t.kr.