



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Holberglund ApS**  
**Teknikvej 4**  
**4200 Slagelse**

CVR-nummer: 25228928

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**  
(22. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2022

**Thomas Lindboe**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/2022	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2021/2022	12
Anvendt regnskabspraksis	15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Holberglund ApS  
Teknikvej 4  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 25 22 89 28  
Kommune: Slagelse

**Direktion** Thomas Lindboe

**Pengeinstitut** Ringkjøbing Landbobank  
Torvet 1  
6950 Ringkøbing

**Revisor** Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Holberglund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23. september 2022

**Direktion**

Thomas Lindboe

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejeren i Holberglund ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Holberglund ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udtrykker 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.

Slagelse, den 23. september 2022

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der henvises til note 3 i hvilken usikkerheden ved opgørelse af dagsværdier beskrives.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.699.059</b>	<b>2.175.549</b>
Finansielle indtægter	121	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-32.502	-104.945
Andre finansielle omkostninger	-883.702	-843.031
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.782.976</b>	<b>1.227.573</b>
2 Skat af årets resultat	-392.254	-270.066
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.390.722</b>	<b>957.507</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.390.722	957.507
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.390.722</b>	<b>957.507</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
3 Investeringsejendomme	43.730.642	35.789.793
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>43.730.642</b>	<b>35.789.793</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>43.730.642</b>	<b>35.789.793</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	8.195	3.954
Andre tilgodehavender	14.608	0
Periodeafgrænsningsposter	46.228	28.960
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>69.031</b>	<b>32.914</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>459.172</b>	<b>10.604</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>528.203</b>	<b>43.518</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>44.258.845</b>	<b>35.833.311</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	10.571.910	9.181.188
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>10.697.910</b>	<b>9.307.188</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	314.240	213.068
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>314.240</b>	<b>213.068</b>
	<hr/>	<hr/>
Kreditinstitutter	29.004.526	23.790.189
Deposita	611.323	484.812
Selskabsskat	291.082	209.342
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>29.906.931</b>	<b>24.484.343</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.751.427	1.430.391
Modtagne forudbetalinger fra kunder	71.640	54.962
Gæld til tilknyttede virksomheder	935.691	198.112
Selskabsskat	209.342	72.732
Anden gæld	371.664	72.515
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.339.764</b>	<b>1.828.712</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>33.246.695</b>	<b>26.313.055</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>44.258.845</b>	<b>35.833.311</b>
	<hr/>	<hr/>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	126.000	126.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>126.000</b>	<b>126.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	9.181.188	2.563.681
Årets resultat	1.390.722	957.507
Koncerttilskud	0	5.660.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>10.571.910</b>	<b>9.181.188</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>10.697.910</b>	<b>9.307.188</b>
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

**1 Personalemkostninger**

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	291.082	209.342
Ændring i udskudt skat	101.172	60.724
	<u>392.254</u>	<u>270.066</u>

NOTER

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	35.649.353
Tilgang i årets løb	7.940.849
	<hr/>
Kostpris ultimo	43.590.202
	<hr/>
Opskrivninger, primo	2.738.340
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2022	2.738.340
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-2.597.900
	<hr/>
Afskrivning ultimo	-2.597.900
	<hr/>
	<b><u>43.730.642</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende i Slagelse og en boligejendom i Auning. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model. Endvidere har selskabet to erhvervsejendomme, som henholdsvis er beliggende i Næstved og Glostrup. Disse to ejendomme er ikke færdigudviklet, og måles derfor til kostpris.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme som er optaget til dagsværdi:

- Erhvervsejendom i Slagelse, 7,5 pct.
- Boligejendom i Auning, 6,0 pct.

En reduktion eller forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5% point vil øge eller reducere den samlede dagsværdi med hhv. t.kr. 2.067 eller t.kr. 1.677.

	<b>Primo dagsværdi</b>	<b>Tilgang</b>	<b>Resultat- opgørelse</b>	<b>Ultimo dagsværdi</b>
Erhvervsejendom i Slagelse	12.500.000	0	0	12.500.000
Boligudlejningsejendom	12.300.000	0	0	12.300.000
Erhvervsgrund i Glostrup	10.989.793	4.574.029	0	15.563.822
Erhvervsejendom i Næstved	0	3.366.820	0	3.366.820
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b><u>35.789.793</u></b>	<b><u>7.940.849</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>43.730.642</u></b>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 20.575.500.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter	25.220.580	30.755.953	1.751.427	22.925.999
Deposita	484.811	611.323	0	0
Selskabsskat	209.342	291.082	0	0
	<u>25.914.733</u>	<u>31.658.358</u>	<u>1.751.427</u>	<u>22.925.999</u>

## 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

### Kautionsforpligtelser

Selskabet kautionerer for moderselskabet samt de øvrige selskaber i Lindboe Holding koncernen for mellemværende med kreditinstituttet. Forpligtelsen udgør pr. 30/6 2022 t.kr. 69.730.

### Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 30.755.953 er deponeret ejerpantebreve og skadesløsbreve nom. kr. 42.698.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2022 kr. 43.730.642.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Holberglund ApS for 2021/2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### 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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendomens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 danske concernforbundne virksomheder. Årets sambeskatningsbidrag er indregnet i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Lindboe

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-955353477547  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2022 kl.: 07:04:19  
Underskrevet med NemID

## Thomas Lindboe

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-955353477547  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2022 kl.: 07:04:19  
Underskrevet med NemID

## Torben Gudmundsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1191579322157  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2022 kl.: 08:41:01  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 332e1apWRtUJ248448226