



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Lindbolig A/S
Teknikvej 4
4200 Slagelse

CVR nummer 29 38 80 59

Årsrapport
1. juli 2018 – 30. juni 2019
(14. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/11 2019

Thomas Lindboe
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018/2019	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2018/2019	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lindbolig A/S Teknikvej 4 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 29 38 80 59
Bestyrelse	Hanne Kjær Nielsen, formand Signe Kjær Lindboe Thomas Lindboe
Direktion	Thomas Lindboe
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Lindbolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Slagelse, den 18. november 2019

Direktion

Thomas Lindboe

Bestyrelse

Hanne Kjær Nielsen
Formand

Signe Kjær Lindboe

Thomas Lindboe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Lindbolig A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindbolig A/S for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til årsregnskabets note 1, i hvilken ledelsen redegør for usikkerhed ved måling af investeringsejendomme. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af usikkerheden.

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 18. november 2019

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

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor
mne17268

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af erhvervsjendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et højere afkast af selskabets udlejningsaktiviteter i sammenligning med tidligere regnskabsår.

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 825, hvilket anses for tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver t.kr. 7.214 og egenkapitalen t.kr. 2.924.

For det kommende regnskabsår forventes fortsat en stabil udvikling i selskabets drift og økonomiske forhold.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/2019	2017/2018
Bruttofortjeneste	545.060	562.295
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	600.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	12.558
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	1.145.060	574.853
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.300	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	-14.788
Andre finansielle omkostninger	-96.425	-115.774
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	1.057.935	444.291
3 Skat af årets resultat	-233.063	-98.363
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	824.872	345.928
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	824.872	345.928
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	824.872	345.928
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

AKTIVER

	2019	2018
4 Investeringsejendom	7.000.000	6.400.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	7.000.000	6.400.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	7.000.000	6.400.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	203.714	0
Andre tilgodehavender	83	0
Udskudt skatteaktiv	0	14.053
Periodeafgrænsningsposter	9.401	10.084
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	213.198	24.137
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	611	175.297
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	213.809	199.434
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	7.213.809	6.599.434
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
PASSIVER

	2019	2018
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	2.424.280	1.599.408
5 EGENKAPITAL	2.924.280	2.099.408
Hensættelse til udskudt skat	203.082	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	203.082	0
Kreditinstitutter	3.521.346	3.677.889
Deposita	189.209	185.521
Selskabsskat	15.928	0
6 Langfristede gældsforpligtelser	3.726.483	3.863.410
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	157.200	157.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	276.165
Anden gæld	202.764	203.251
Kortfristede gældsforpligtelser	359.964	636.616
GÆLD	4.086.447	4.500.026
PASSIVER	7.213.809	6.599.434

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og budget for kommende regnskabsår, herunder et af ledelsen skønnet afkastkrav på 7%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige at forudsige. Det er ledelsens skøn, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien til kr. 6,5 mio.

2 Personaleomkostninger

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

3 Skat af årets resultat

	2018/2019	2017/2018
Aktuel skat	15.928	0
Ændring i udskudt skat	217.135	98.363
	<hr/>	<hr/>
	233.063	98.363
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Investerings- ejendom
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	7.774.432
Kostpris ultimo	7.774.432
Opskrivninger, primo	-1.374.432
Årets opskrivninger	600.000
Opskrivninger 30. juni 2019	-774.432
	7.000.000

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 6.400.000.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Aktiekapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	1.599.408	824.872	2.424.280
	2.099.408	824.872	2.924.280

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	3.835.088	3.678.546	157.200	2.908.000
Deposita	185.521	189.209	0	0
Selskabsskat	0	15.928	0	0
	<u>4.020.609</u>	<u>3.883.683</u>	<u>157.200</u>	<u>2.908.000</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, kr. 3.678.546, er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 8.693.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2019 på kr. 7.000.000.

Kautionsforpligtelser

Selskabet kautionerer for moderselskabet samt de øvrige selskaber i Lindboe Holding koncernen for mellemværende med kreditinstituttet. Mellemværendet udgør pr. 30. juni 2019 ca. t.kr. 97.306.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Lindbolig A/S for 2018/2019 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 koncernforbundne virksomheder. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

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 erhvervsejendomme 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".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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, tilknyttede virksomheder 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: 20-11-2019 kl.: 11:42:56
Underskrevet med NemID

Thomas Lindboe

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-955353477547
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2019 kl.: 11:42:56
Underskrevet med NemID

Thomas Lindboe

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-955353477547
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2019 kl.: 11:42:56
Underskrevet med NemID

Hanne Kjær Nielsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-516625123613
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2019 kl.: 12:02:17
Underskrevet med NemID

Signe Kjær Lindboe

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-866969472240
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2019 kl.: 13:01:45
Underskrevet med NemID

Torben Gudmundsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1191579322157
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2019 kl.: 14:46:46
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.

This document has esignatur Agreement-ID: 30c3023fmsghg30726593