



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Lindbolig A/S**  
**Teknikvej 4**  
**4200 Slagelse**

**CVR nummer 29 38 80 59**

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2017 – 30. juni 2018**  
**(13. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. juni 2018**

---

**Thomas Lindboe**  
**Dirigent**

**DANSKE**  
**REVISORER**



**Helle Ebsen, Registreret revisor**  
**Torben Gudmundsen, Registreret revisor**  
**Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor**  
**Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor**

**Møller & Madsen**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**Tjørne Allé 2**  
**DK - 4200 Slagelse**

**Tlf.: 58 50 58 51**  
**CVR-nr. 30 83 56 54**  
**mm@moller-madsen.dk**  
**www.moller-madsen.dk**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2017/2018	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2017/2018	11
Anvendt regnskabspraksis	14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Slagelse, den 5. november 2018

### 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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 5. november 2018

**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 erhvervsejendom.

### 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. 346, hvilket anses for tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver t.kr. 6.599 og egenkapitalen t.kr. 2.099.

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 2017 - 30. JUNI 2018**

	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>562.295</b>	<b>457.438</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	12.558	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>574.853</b>	<b>457.438</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-14.788	-18.724
Andre finansielle omkostninger	-115.774	-138.986
<b>Resultat før skat</b>	<b>444.291</b>	<b>299.728</b>
3 Skat af årets resultat	-98.363	112.416
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>345.928</b>	<b>412.144</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	345.928	412.144
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>345.928</b>	<b>412.144</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**

**AKTIVER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>4</b> Investeringsejendom	6.400.000	6.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.400.000</b>	<b>6.400.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3.564
Udskudt skatteaktiv	14.053	112.416
Periodeafgrænsningsposter	10.084	9.766
<b>Tilgodehavender</b>	<b>24.137</b>	<b>125.746</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>175.297</b>	<b>6.095</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>199.434</b>	<b>131.841</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>6.599.434</b>	<b>6.531.841</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2018**  
**PASSIVER**

	2018	2017
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.599.408	1.253.480
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>2.099.408</b>	<b>1.753.480</b>
Prioritetsgæld	0	2.992.429
Kreditinstitutter	3.677.889	590.408
Deposita	185.521	159.664
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.863.410</b>	<b>3.742.501</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	157.200	371.816
Gæld til tilknyttede virksomheder	276.165	478.034
Anden gæld	203.251	186.010
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>636.616</b>	<b>1.035.860</b>
<b>GÆLD</b>	<b>4.500.026</b>	<b>4.778.361</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.599.434</b>	<b>6.531.841</b>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommens normalindtjening og budget for kommende regnskabsår, herunder et af ledelsen skønnet afkastkrav på 7%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi på balancedagen.

### 2 Personaleomkostninger

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

	2017/2018	2016/2017
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Ændring i udskudte skatteaktiver	98.363	-112.416
	<u>98.363</u>	<u>-112.416</u>

NOTER

	Investerings- ejendom
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	7.774.432
Kostpris ultimo	7.774.432
Opskrivninger, primo	-1.374.432
Opskrivninger 30. juni 2018	-1.374.432
	<b>6.400.000</b>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 6.400.000.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Aktiekapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	1.253.480	345.928	1.599.408
	<b>1.753.480</b>	<b>345.928</b>	<b>2.099.408</b>

Kapitalen er fordelt i 500 aktier á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.  
 Der har ikke været bevægelser i selskabskapitalen indenfor de seneste 5 år.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	3.167.045	0	0	0
Kreditinstitutter	787.608	3.835.089	157.200	3.065.200
Deposita	159.664	185.521	0	0
	<u>4.114.317</u>	<u>4.020.610</u>	<u>157.200</u>	<u>3.065.200</u>

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, kr. 3.835.089, er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 8.693.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2018 på kr. 6.400.000.

**Kautionsforpligtelser**

Selskabet kautionerer for moderselskabet samt de øvrige selskaber i Lindboe Holding koncernen for mellemværende med kreditinstituttet. Mellemværendet udgør pr. 30/6 2018 ca. t.kr. 92.385.

**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 2017/2018 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, investeringsejendommens 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

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker på grundlag af en afkastbaseret model. Beregningerne af dagsværdi tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger og omkostninger til administration. Normalindtjeningen herefter korrigeres for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Ejendommens normalindtjening kapitaliseres med individuelt fastsatte afkastprocenter på 6% - 10%.

Værdiansættelsen af ejendommene er ikke baseret på eksterne vurderinger udført af valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet begivenheder og hændelser ofte ikke indtræder som forventet og afvigelserne kan være væsentlige.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

### **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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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: 07-11-2018 kl.: 15:50:30  
Underskrevet med NemID

## Hanne Kjær Nielsen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-516625123613  
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2018 kl.: 15:28:42  
Underskrevet med NemID

## Thomas Lindboe

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-955353477547  
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2018 kl.: 15:52:29  
Underskrevet med NemID

## Signe Kjær Lindboe

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-866969472240  
Tidspunkt for underskrift: 11-11-2018 kl.: 21:21:29  
Underskrevet med NemID

## Torben Gudmundsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1191579322157  
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2018 kl.: 19:05:31  
Underskrevet med NemID

## Thomas Lindboe

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-955353477547  
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2018 kl.: 07:22:24  
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: 15788ab8ZpmS15339233