

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

CVR nummer 29 38 80 59

**Årsrapport
1. juli 2016 – 30. juni 2017
(12. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2017

**Thomas Lindboe
Dirigent**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2016/2017	8
Balance	9
Noter til årsrapporten 2016/2017	11
Anvendt regnskabspraksis	15

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
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 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Slagelse, den / 2017

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

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindbolig A/S for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt 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.

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.

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 / 2017

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

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

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. 412, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket positivt af indregning af nettoværdien af selskabets skatteaktiver t.kr. 112 på balancedagen.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver t.kr. 6.532 og egenkapitalen t.kr. 1.753.

For det kommende regnskabsår forventes 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 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/2017	2015/2016
Bruttofortjeneste	457.430	196.111
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	33.532
Resultat før finansielle poster	457.430	229.643
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-18.724	-11.207
Andre finansielle omkostninger	-138.986	-202.076
Resultat før skat	299.720	16.360
3 Skat af årets resultat	112.416	3.564
ÅRETS RESULTAT	412.136	19.924
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	412.136	19.924
DISPONERET I ALT	412.136	19.924

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

	2017	2016
4 Investeringsejendom	6.400.000	6.400.000
Materielle anlægsaktiver	6.400.000	6.400.000
ANLÆGSAKTIVER	6.400.000	6.400.000
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.564	3.564
Udskudt skatteaktiv	112.416	0
Periodeafgrænsningsposter	9.766	9.698
Tilgodehavender	125.746	13.262
Likvide beholdninger	6.095	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	131.841	13.262
AKTIVER	6.531.841	6.413.262

BALANCE PR. 30. JUNI 2017

PASSIVER

	2017	2016
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.253.480	841.336
6 EGENKAPITAL	1.753.480	1.341.336
Prioritetsgæld	2.992.429	3.165.550
Kreditinstitutter	590.408	788.359
Deposita	159.664	120.919
7 Langfristede gældsforpligtelser	3.742.501	4.074.828
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	371.816	367.410
Kreditinstitutter	0	16.443
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	76.549
Gæld til tilknyttede virksomheder	478.034	476.900
Anden gæld	186.010	59.796
Kortfristede gældsforpligtelser	1.035.860	997.098
GÆLD	4.778.361	5.071.926
PASSIVER	6.531.841	6.413.262

8 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.

2 Personaleomkostninger

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

	2016/2017	2015/2016
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat, refusion under sambeskatning	0	-3.564
Ændring i udskudte skatteaktiver	-112.416	0
	<u>-112.416</u>	<u>-3.564</u>

NOTER

	Investerings- ejendom
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	7.774.432
Kostpris ultimo	7.774.432
Opskrivninger, primo	-1.374.432
Opskrivninger 30. juni 2017	-1.374.432
	<u><u>6.400.000</u></u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 6.400.000.

	2017	2016
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Selskabsskat, koncernmellemværende	3.564	3.564
	<u><u>3.564</u></u>	<u><u>3.564</u></u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
6 Egenkapital			
Aktiekapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	841.336	412.144	1.253.480
	<u>1.341.336</u>	<u>412.144</u>	<u>1.753.480</u>

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.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.335.860	3.167.045	174.616	2.273.373
Kreditinstitutter	985.459	787.608	197.200	0
Deposita	120.919	159.664	0	0
	<u>4.442.238</u>	<u>4.114.317</u>	<u>371.816</u>	<u>2.273.373</u>

NOTER

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld kr. 4.410.000 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 kr. 6.400.000. Restgælden udgør kr. 3.167.045.

Til sikkerhed for bankgæld, kr. 787.608, er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 5.590.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2017 på kr. 6.400.000.

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 2016/2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret den nye årsregnskabslov ved regnskabsaflæggelsen. Regnskabspraksis for indregning og måling for gæld til finansiering af investeringsejendomme er ændret således at gælden fremover måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

I overensstemmelse med den særlige overgangsbekendtgørelse er dagsværdi af gæld i investeringsejendomme ved regnskabsårets begyndelse anset for ny kostpris. Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af ændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med t.kr.12. Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 3, medens egenkapitalen pr. 30. juni 2017 reduceres med t.kr. 9.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af vedtagelsen af den nye årsregnskabslov, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i regnskabsmæssige skøn

I overensstemmelse med gældende praksis for indregning og måling af eventualaktiver er nettoværdien af selskabets skatteaktiver t.kr. 112 indregnet i selskabets balance på balancedagen. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn har i sammenligning med tidligere år forbedret årets resultat og egenkapitalen med et tilsvarende beløb.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.