

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

**CVR nummer 29 38 80 59**

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2015 – 30. juni 2016**  
**(11. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. juni 2016**

---

**Thomas Lindboe**  
**Dirigent**

**Helle Ebsen, HD**  
Registreret revisor

**Torben Gudmundsen, HD**  
Registreret revisor

**Jørgen Sig Pedersen**  
Registreret revisor

Revisorerne  
Rådhuspladsen 1  
4200 Slagelse  
www.moller-madsen.dk  
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51  
Fax: 58 50 58 53  
CVR-nr. 30835654

**Danske**  
**Revisorer**  
**FSR**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015/2016	11
Balance	12
Noter til årsrapporten 2015/2016	14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

Telefon: 58 52 72 92  
E-mail: tl@slagelselift.dk  
CVR-nr.: 29 38 80 59

**Bestyrelse** Hanne Kjær Nielsen, formand  
Signe Kjær Lindboe  
Thomas Lindboe

**Direktion** Thomas Lindboe

**Pengeinstitut** Danske Bank A/S  
Torvet 6  
4100 Ringsted

**Revisor** Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Rådhuspladsen 1, 1.  
4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21. november 2016

### Direktion

Thomas Lindboe

### Bestyrelse

Hanne Kjær Nielsen  
Formand

Signe Kjær Lindboe

Thomas Lindboe

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **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 2015 - 30. juni 2016. 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 Ethiske 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

*Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering*

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 21. november 2016

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

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

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

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 20, hvilket anses for tilfredsstillende.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver t.kr. 6.413 og egenkapitalen t.kr. 1.341.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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



## 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.

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 indregnet i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

Investerings ejendomme 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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **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 nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2015 TIL 30. JUNI 2016**

	2015/2016	2014/2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>196.111</b>	<b>80.200</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	33.532	55.190
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-11.207	-42.532
Andre finansielle omkostninger	-202.076	-268.720
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.360</b>	<b>-175.862</b>
2 Skat af årets resultat	3.564	53.110
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>19.924</b>	<b>-122.752</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	19.924	-122.752
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>19.924</b>	<b>-122.752</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**

**AKTIVER**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
3 Investeringsejendomme	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>
4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.564	0
Periodeafgrænsningsposter	9.698	1.925
<b>Tilgodehavender</b>	<b>13.262</b>	<b>1.925</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>13.262</b>	<b>1.925</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>6.413.262</b>	<b>6.401.925</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**

**PASSIVER**

	2016	2015
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført til næste år	841.336	821.413
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>1.341.336</b>	<b>1.321.413</b>
Prioritetsgæld	3.165.550	3.371.599
Gæld til pengeinstitutter	788.359	985.485
Deposita	120.919	120.919
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.074.828</b>	<b>4.478.003</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	367.410	345.636
Gæld til pengeinstitutter	16.443	9.798
Modtagne forudbetalinger fra kunder	76.549	34.166
Gæld til tilknyttede virksomheder	476.900	94.659
Anden gæld	59.796	118.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>997.098</b>	<b>602.509</b>
<b>GÆLD</b>	<b>5.071.926</b>	<b>5.080.512</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.413.262</b>	<b>6.401.925</b>
7 Pantsætninger og forpligtelser		
8 Aktionærforhold		

**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.

	2015/2016	2014/2015
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat, refusion under sambeskatning	-3.564	-53.110
	<u>-3.564</u>	<u>-53.110</u>

Udskudt skat på balancedagen er negativ (skatteaktiv).

Udskudt skatteaktiv er i årsregnskabet ikke optaget til nogen værdi.

**3 Materielle anlægsaktiver**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris primo	7.774.432
Kostpris ultimo	7.774.432
Opskrivninger, primo	-1.374.432
Opskrivninger 30. juni 2016	-1.374.432
	<u>6.400.000</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 6.400.000.

NOTER

		2016	2015
<b>4 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>			
Selskabsskat		3.564	0
		<u>3.564</u>	<u>0</u>
<b>5 Egenkapital</b>	<b>Primo</b>	<b>Forslag til resultat-disponering</b>	<b>Ultimo</b>
Aktiekapital	500.000	0	500.000
Overført til næste år	821.412	19.924	841.336
	<u>1.321.412</u>	<u>19.924</u>	<u>1.341.336</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.

NOTER

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	3.323.001	3.335.860	170.310	2.459.982
Gæld til pengeinstitutter	985.459	985.459	197.100	0
Deposita	120.919	120.919	0	0
	<u>4.429.379</u>	<u>4.442.238</u>	<u>367.410</u>	<u>2.459.982</u>

**7 Pantsætninger og forpligtelser**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld kr. 4.410.000 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/06 2016 kr. 6.400.000. Restgælden udgør kr. 3.335.859.

Til sikkerhed for bankgæld, kr. 985.459, er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 5.590.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/06 2016 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.

**8 Aktionærforhold**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Lindboe Holding ApS  
Teknikvej 4  
4200 Slagelse  
Cvr nr. 29976937