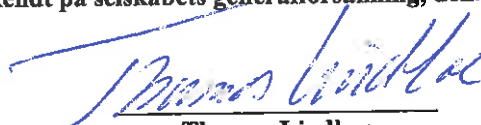


Lindboe Ejendomme ApS
Teknikvej 4
4200 Slagelse

CVR nummer 31 36 44 77

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016
(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/12 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

Lindboe Ejendomme ApS
Teknikvej 4
4200 Slagelse

Hjemmeside: www.lindboe-ejendomme.dk
CVR-nr.: 31 36 44 77
Hjemsted: Slagelse

Direktion

Thomas Lindboe

Revisor

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/2016 for **Lindboe Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

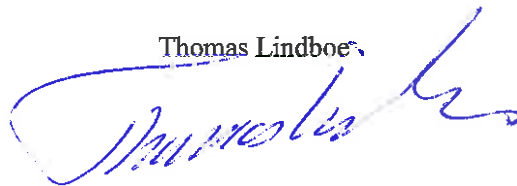
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 8. november 2016

Direktion

Thomas Lindboe,



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Lindboe Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindboe Ejendomme ApS 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 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.

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 henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, 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 8. 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 bestået af udlejning af selskabets ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 214, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket negativt af værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme på t.kr. 585. Dagsværdiregulering af gæld i investeringsejendomme har medført gevinst på t.kr. 21.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver for t.kr. 26.946 og egenkapitalen t.kr. 4.725.

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 -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.

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.

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. Målingen sker på grundlag af en afkastbaseret model. Beregningerne 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 5,5% - 7,5%.

Herudover er der ved værdiansættelsen af enkelte af ejendommene benyttet konkrete salgsforhandlinger. Værdiansættelsen af ejendommene er ikke i øvrigt 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, 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 betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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 i gæld vedrørende investeringsejendomme, 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
Bruttofortjeneste	1.468.098	1.149.044
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-585.000	1.148.500
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	20.641	44.458
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.194	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	-10.427
Andre finansielle omkostninger	-631.659	-779.745
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	274.274	1.551.830
2 Skat af årets resultat	-60.340	-346.769
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	213.934	1.205.061
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	213.934	1.205.061
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	213.934	1.205.061
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
AKTIVER

	2016	2015
3 Investeringsejendomme	26.515.000	27.100.000
Materielle anlægsaktiver	26.515.000	27.100.000
ANLÆGSAKTIVER	26.515.000	27.100.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	10.219	15.753
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	405.198	0
Periodeafgrænsningsposter	15.048	4.703
Tilgodehavender	430.465	20.456
Likvide beholdninger	101	771
OMSÆTNINGSAKTIVER	430.566	21.227
AKTIVER	26.945.566	27.121.227

BALANCE PR. 30. JUNI 2016

PASSIVER

	2016	2015
Anpartskapital	126.000	126.000
Overført til næste år	4.599.256	4.385.322
	<hr/>	<hr/>
4 EGENKAPITAL	4.725.256	4.511.322
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skat	611.216	735.375
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	611.216	735.375
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	15.936.748	15.957.390
Gæld til pengeinstitutter	4.156.200	4.335.405
Deposita	549.741	510.894
Selskabsskat	184.499	84.318
	<hr/>	<hr/>
5 Langfristede gældsforpligtelser	20.827.188	20.888.007
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	179.400	165.700
Gæld til pengeinstitutter	529.714	531.438
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	208.975
Anden gæld	72.792	80.410
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	781.906	986.523
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	21.609.094	21.874.530
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	26.945.566	27.121.227
	<hr/>	<hr/>
6 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og budget for det kommende regnskabsår, herunder et af ledelses skønnet afkastkrav på 5,5% - 7,5%. 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. Herudover værdiansættes ejendommene på basis af konkrete salgsforhandlinger. 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
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag	184.499	84.318
Regulering af udskudt skat	-124.159	262.451
	<u>60.340</u>	<u>346.769</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	23.459.147
Kostpris ultimo	<u>23.459.147</u>
Opskrivninger, primo	3.640.853
Årets opskrivninger	-585.000
Opskrivninger 30. juni 2016	<u>3.055.853</u>
	<u>26.515.000</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Anpartskapital	126.000	0	126.000
Overført til næste år	4.385.322	213.934	4.599.256
	<u>4.511.322</u>	<u>213.934</u>	<u>4.725.256</u>

Kapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.
 Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	15.659.149	15.936.748	0	13.451.677
Gæld til pengeinstitutter	4.335.600	4.335.600	179.400	3.025.000
Deposita	549.741	549.741	0	0
Selskabsskat	184.499	184.499	0	0
	<u>20.728.989</u>	<u>21.006.588</u>	<u>179.400</u>	<u>16.476.677</u>

6 Pantsætninger og forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld kr. 15.878.000 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2016 kr. 26.515.000. Restgælden udgør kr. 15.659.149.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 4.335.600 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 5.500.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2016 på kr. 26.515.000.

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.