

**Lindboe Ejendomme ApS**  
**Teknikvej 4**  
**4200 Slagelse**

**CVR nummer 31 36 44 77**

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2016 - 30. juni 2017**  
**(9. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2017**

---

**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	14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

Lindboe Ejendomme ApS  
Teknikvej 4  
4200 Slagelse

Hjemmeside: [www.lindboe-ejendomme.dk](http://www.lindboe-ejendomme.dk)  
CVR-nr.: 31 36 44 77  
Hjemsted: Slagelse

**Direktion**

Thomas Lindboe

**Revisor**

Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den     /     2017

**Direktion**

Thomas Lindboe

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejeren 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 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 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.

#### **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 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 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 bestået af udlejning af selskabets ejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 206, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket positivt af værdireguleringer af selskabets investeringsejendomme på t.kr. 380. Selskabet har afhændet tre ejendomme i regnskabsåret, hvilket har påvirket årets resultat negativt med t.kr. 802.

På balancedagen udviser selskabets balance samlede aktiver for t.kr. 17.524 og egenkapitalen t.kr. 4.931.

### 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
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.185.774</b>	<b>1.468.098</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-422.499	-585.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	20.641
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>763.275</b>	<b>903.739</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.515	2.194
Andre finansielle omkostninger	-569.708	-631.659
<b>Resultat før skat</b>	<b>208.082</b>	<b>274.274</b>
3 Skat af årets resultat	-1.907	-60.340
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>206.175</b>	<b>213.934</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	206.175	213.934
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>206.175</b>	<b>213.934</b>



BALANCE PR. 30. JUNI 2017

AKTIVER

	2017	2016
4 Investeringsejendomme	17.130.000	26.515.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>17.130.000</b>	<b>26.515.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>17.130.000</b>	<b>26.515.000</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	42.859	10.219
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	335.055	405.198
Periodeafgrænsningsposter	8.292	15.048
<b>Tilgodehavender</b>	<b>386.206</b>	<b>430.465</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.653</b>	<b>101</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>393.859</b>	<b>430.566</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>17.523.859</b>	<b>26.945.566</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**

**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Overført resultat	4.805.431	4.599.256
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>4.931.431</b>	<b>4.725.256</b>
Hensættelse til udskudt skat	575.917	611.216
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>575.917</b>	<b>611.216</b>
Prioritetsgæld	8.751.196	15.936.748
Kreditinstitutter	2.224.460	4.156.200
Deposita	402.435	549.741
Selskabsskat	37.206	184.499
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.415.297</b>	<b>20.827.188</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	360.087	179.400
Kreditinstitutter	0	529.714
Selskabsskat	184.499	0
Anden gæld	56.628	72.792
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>601.214</b>	<b>781.906</b>
<b>GÆLD</b>	<b>12.016.511</b>	<b>21.609.094</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>17.523.859</b>	<b>26.945.566</b>
<b>7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommens normalindtjening og budget for det kommende regnskabsår, herunder et af ledelses skønnet afkastkrav på 6%. 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. 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 ejendommens dagsværdi på balancedagen.

### 2 Personaleomkostninger

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

	2016/2017	2015/2016
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat, sambeskatningsbidrag	37.206	184.499
Regulering af udskudt skat	-35.299	-124.159
	<u>1.907</u>	<u>60.340</u>

NOTER

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	23.459.147
Afgang i årets løb	-9.950.448
	<u>13.508.699</u>
Kostpris ultimo	13.508.699
Opskrivninger, primo	3.055.853
Årets opskrivninger	380.000
Tilbageførte op- og nedskrivninger	185.448
	<u>3.621.301</u>
Opskrivninger 30. juni 2017	3.621.301
	<u><b>17.130.000</b></u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 11.400.000.

	<b>Primo</b>	<b>Forslag til resultat- disponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>5 Egenkapital</b>			
Anpartskapital	126.000	0	126.000
Overført resultat	4.599.256	206.175	4.805.431
	<u>4.725.256</u>	<u>206.175</u>	<u>4.931.431</u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	15.936.750	8.784.383	33.187	6.992.137
Kreditinstitutter	4.335.600	2.551.360	326.900	630.000
Deposita	549.741	402.435	0	0
Selskabsskat	184.499	37.206	0	0
	<u>21.006.590</u>	<u>11.775.384</u>	<u>360.087</u>	<u>7.622.137</u>

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Pantsætninger vedrørende prioritetsgæld kr. 8.752.000 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2017 kr. 17.130.000. Restgælden udgør kr. 8.784.382.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 2.551.360 er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 5.500.000 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2017 på kr. 17.130.000.

**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 Lindboe Ejendomme ApS 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 af 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.

Implementeringen har ikke medført nogen væsentlig beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/2017 eller sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af den nye Årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

#### 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 poster 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **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 gældsmetode 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

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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

---

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-955353477547  
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2017 kl.: 13:03:12

NEM ID

## Torben Gudmundsen

Som Revisor

---

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur  
RID: 1191579322157  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2017 kl.: 13:36:41

NEM ID

## Thomas Lindboe

Som Dirigent

---

Underskrevet med privat NemID  
PID: 9208-2002-2-955353477547  
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2017 kl.: 17:42:40

NEM ID

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: 9d1a5f52KUNHN7645633