

**Lindco A/S**  
Tagtækkervej 8, 3.  
5230 Odense M  
CVR-nr. 37837113

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Bo Lindegaard Poulsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Lindco A/S  
Tagtækkervej 8, 3.  
5230 Odense M

CVR-nr.: 37837113  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Poul Lindegaard Poulsen, formand  
Søren Lindegaard Poulsen  
Lars Bo Lindegaard Poulsen

### **Direktion**

Lars Bo Lindegaard Poulsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Lindco A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.03.2017

### Direktion

Lars Bo Lindegaard Poulsen

### Bestyrelse

Poul Lindegaard Poulsen  
formand

Søren Lindegaard Poulsen

Lars Bo Lindegaard Poulsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Lindco A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lindco A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 22.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Leopold Larsen  
statsautoriseret revisor

Jan Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved en skattefri virksomhedsomdannelse pr. 01.01.2016. Stiftelsesomkostninger har udgjort 118 t.kr.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for at være tilfredsstillende.

### Særlige risici

Selskabets anlægsaktiver er primært beboelsesejendomme, og det forventes, at en genudlejning til gældende lejeniveau kan resultere i en vis tomgangsleje.

Vedr. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme henvises der til årsrapportens note 5.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.883.693</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.020.666
Personaleomkostninger	1	<u>(915.069)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.989.290</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.736.836
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(658.148)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.067.978</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(918.402)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.149.576</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.400.000
Overført resultat		<u>749.576</u>
		<b><u>3.149.576</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		61.112.960
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>61.112.960</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>61.112.960</b>
 Andre tilgodehavender		203.824
Tilgodehavende selskabsskat		207.375
<b>Tilgodehavender</b>		<b>411.199</b>
 Andre værdipapirer og kapitalandele		7.742.917
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7.742.917</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>6.710.014</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>14.864.130</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>75.977.090</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000
Overført overskud eller underskud		29.605.752
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.400.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>32.505.752</u></b>
Udskudt skat		<u>4.415.005</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.415.005</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>30.017.544</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>30.017.544</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	342.841
Bankgæld		7.452.235
Anden gæld		1.190.726
Periodeafgrænsningsposter		<u>52.987</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.038.789</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>39.056.333</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>75.977.090</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	500.000	28.856.176	0	0
Overført til reserver	0	(28.856.176)	28.856.176	0
Årets resultat	0	0	749.576	2.400.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>29.605.752</b>	<b>2.400.000</b>
				<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse				29.356.176
Overført til reserver				0
Årets resultat				3.149.576
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>32.505.752</b>

## Noter

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gager og lønninger	863.300
Pensioner	27.360
Andre omkostninger til social sikring	24.409
	<b>915.069</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>4</b>
	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>	
Øvrige finansielle indtægter	1.736.836
	<b>1.736.836</b>
	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>	
Øvrige finansielle omkostninger	658.148
	<b>658.148</b>
	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	392.625
Ændring af udskudt skat	525.777
	<b>918.402</b>
Betalt frivillig acontoskat for 2016, 600.000 kr.	

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	58.691.682
Tilgange	<u>1.400.612</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>60.092.294</u></b>
Årets dagsværdireguleringer	<u>1.020.666</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>1.020.666</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>61.112.960</u></b>

Selskabets investeringsejendomme er en blanding af bolig- og erhvervslejemål beliggende i Odense og Munkebo. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor på 4,5%-9,0% ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika. En ændring i forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på 4,9 mio.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Aktier	<u>500.000</u>	1	<u>500.000</u>
	<b><u>500.000</u></b>		<b><u>500.000</u></b>
	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>342.841</u>	<u>30.017.544</u>	<u>26.541.582</u>
	<b><u>342.841</u></b>	<b><u>30.017.544</u></b>	<b><u>26.541.582</u></b>

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankmellemværender er der pr. 31. december 2016 deponeret indeståender i pengeinstitutter, 144 kr., værdipapirer med en samlet kursværdi på 7.718.145 kr. samt ejerpantebreve på 7.000.000 kr. i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for gæld med realkreditinstitutter, 30.360 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør 61.113 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ingen sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

De med investeringsejendomme forbudne finansielle forpligtelser måles til det modtagne provenu efter fradrag af holdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.