

Ejendomsselskabet Lindeborg ApS

Tørvegyden 6, 5672 Broby

**Årsrapport for
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 42 17 94 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 05/02/2026

Jeanette Lindekilde Glasdam
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	4
Balance 30. september 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Ejendomsselskabet Lindeborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 5. februar 2026

Direktion

Søren Brøjtjenborg Larsen
direktør

Jeanette Lindekilde Glasdam
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Lindeborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lindeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 5. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Lindeborg ApS
Tørvegyden 6
5672 Broby
CVR-nr: 42 17 94 85
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Direktion

Søren Brøjtjenborg Larsen
Jeanette Lindekilde Glasdam

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste før værdiregulering		618.589	454.633
Værdiregulering af investeringsaktiver		491.227	111.207
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.109.816	565.840
Finansielle indtægter	3	26.775	19.500
Finansielle omkostninger		-619.997	-452.984
Resultat før skat		516.594	132.356
Skat af årets resultat	4	-134.114	-29.474
Årets resultat		382.480	102.882
Resultatdisponering			
(DKK)		2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		382.480	102.882
		382.480	102.882

Balance 30. september 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme	5	13.613.039	9.319.848
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6	955.976	1.622.141
Materielle anlægsaktiver		14.569.015	10.941.989
Anlægsaktiver		14.569.015	10.941.989
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		64.045	57.545
Andre tilgodehavender		616.275	779.500
Tilgodehavender		680.320	837.045
Omsætningsaktiver		680.320	837.045
Aktiver		15.249.335	11.779.034

Balance 30. september 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		885.372	502.892
Egenkapital		925.372	542.892
Hensættelse til udskudt skat		312.055	177.941
Hensatte forpligtelser		312.055	177.941
Ansvarlig lånekapital		1.272.283	1.248.959
Gæld til realkreditinstitutter		8.187.317	5.909.659
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.459.600	7.158.618
Gæld til realkreditinstitutter	7	168.046	89.543
Kreditinstitutter		499.217	506.608
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.540	16.979
Deposita		238.980	185.730
Anden gæld		3.588.665	3.086.113
Periodeafgrænsningsposter		14.860	14.610
Kortfristede gældsforpligtelser		4.552.308	3.899.583
Gældsforpligtelser		14.011.908	11.058.201
Passiver		15.249.335	11.779.034
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	40.000	502.892	542.892
Årets resultat	0	382.480	382.480
Egenkapital 30. september	40.000	885.372	925.372

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udlejning samt opføre fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed

2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

3. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Andre finansielle indtægter	26.775	19.500
	26.775	19.500

4. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets udskudte skat	134.114	29.474
	134.114	29.474

5. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober	8.066.756
Tilgang i årets løb	421.099
Overførsler i årets løb	3.380.866
Kostpris 30. september	11.868.721
Værdireguleringer 1. oktober	1.253.091
Årets værdireguleringer	491.227
Værdireguleringer 30. september	1.744.318
Regnskabsmæssig værdi 30. september	13.613.039

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for Ejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2024/25
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	13.613.040
Værdiregulering, resultatopgørelse	491.227
Diskonteringsrente	5,25 % - 6,25 %

Der er anvendt en diskonteringsrente på mellem 5,25 % og 6,25 %, svarende til en gennemsnitlig diskonteringsrente på 5,75 %

6. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. oktober	1.622.141
Tilgang i årets løb	2.714.701
Overførsler i årets løb	-3.380.866
Kostpris 30. september	955.976
Regnskabsmæssig værdi 30. september	955.976

7. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	1.272.283	1.248.959
Langfristet del	1.272.283	1.248.959
Inden for 1 år	0	0
	1.272.283	1.248.959

Noter til årsregnskabet

7. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

(DKK)	2024/25	2023/24
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.268.415	5.277.515
Mellem 1 og 5 år	918.902	632.144
Langfristet del	8.187.317	5.909.659
Inden for 1 år	168.046	89.543
	8.355.363	5.999.202

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.677.788	10.941.989

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet Lindeborg Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Øvrige økonomiske forpligtelser

Ingen øvrige økonomiske forpligtelser pr. 30.09.2025

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lindeborg ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 40 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.