



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
Postboks 710
9100 Aalborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Lindholt Holding ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 13. marts _____ 20__ 14__

Conny Merethe Lindholt
dirigent

CVR-nr. 29 80 45 83
013463 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Lindholt Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. marts 2014
Direktion:

Conny Merethe Lindholt

Henning Lindholt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lindholt Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lindholt Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 13. marts 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels David Nielsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Lindholt Holding ApS
Gammel Strandvej 11
9000 Aalborg

Telefon: 96 36 00 66
CVR-nr.: 29 80 45 83
Stiftet: 20. december 2006
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Conny Merethe Lindholt
Henning Lindholt

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
9000 Aalborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. marts 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Nærværende ledelsesberetning omfatter følgende 100 %-ejede dattervirksomheder:

- Skovly Ejendomme A/S
- Gammel Strandvej ApS
- Bøgely Aalborg ApS
- Skovly ApS.

Gennem selskaberne udøves investering i og udlejning af fast ejendom samt udførelse af afkastgenererende moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder. De fire ovennævnte selskaber er i det efterfølgende benævnt "Koncernen".

For så vidt angår den 100 %-ejede dattervirksomhed Skovly Projekt A/S er dette påført egen ledelsesberetning.

For en nærmere præsentation af virksomheden og ejendomsporteføljen henvises til www.skovly.dk.

Ledelsesberetning

Beretning

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Pr. januar 2013 overtog koncernen i selskabet Bøgely Aalborg ApS (tidligere Peder Skram, Aalborg ApS) en portefølje på 126 lejemål fordelt på 6 ejendomme. Handlen er finansieret via maksimal realkreditbelåning og ved indskud af langsigtet ansvarligt lånekapital til selskabet.

Aktiviteten har på linje med foregående regnskabsåret været centreret omkring optimering af drift og cashflow i den bestående portefølje. De håndværksmæssige aktiviteter er fra primo året overført til Skovly ApS.

Koncernens investeringsstrategi er langsigtet og for nuværende rettet mod boligudlejnings-ejendomme med klasse A-beliggenhed i Aalborg Centrum. Der vil til stadighed være stor bevidsthed om ejendommenes sammensætning, herunder specielt de respektive lejlighedsstørrelser. Mere end 90 % af koncernens lejligheder består af 2- og 3 værelses lejligheder. Qua de gode beliggenheder og den optimal sammensætning af porteføljen har koncernen fortsat ingen udfordringer med tomgang.

Strategien er differentiering i markedet gennem kundernes oplevelse af størst mulig tilgængelighed, ligesom det er afgørende, at medarbejdere og ledere udviser tæft for god kundepleje.

Dækningsbidrag på de enkelte ejendomme er stigende og trenden fastholdes gennem optimering af leje samt fokus på mindst mulige faste omkostninger pr. udlejet m2.

Afkast af koncernens investerede kapital er forbedret gennem optimering af leje ved renoveringer og udnyttelse af uudnyttet lejepotentiale.

I 2013 har likviditeten fra den primære drift været positiv, og for 2014 forventes en fortsat positiv udvikling af det likvide beredskab.

Med henblik på at minimere den finansielle risiko er det koncernens strategi, at 60 % af realkreditbelåningen skal have en fastrenteperiode på 5 år eller mere. P.t. er 75 % af låneporteføljen med en fastrenteperiode på mere end 5 år og heraf 40 % med mere end 10 år.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende. Koncernen har ikke indgået aftaler om rentesikringsprodukter, swap aftaler m.v.

Koncernens soliditet bærer præg af kraftig ekspansion, men er dog forbedret betydeligt og har nu stort set nået koncernens primære mål for soliditet, som er 10-15 % ekskl. udskudt skat og 20-25 % inkl. udskudt skat.

I forbindelse med værdiansættelse af koncernens ejendomme tages der udgangspunkt i afkastmodellen, jf. årsregnskabslovens § 38 og IAS 40.

Investeringer foretages udelukkende med lang sigte, og der lægges afgørende vægt på

Ledelsesberetning

Beretning

gennemskuelighed og kontinuitet.

Virksomhedens forventede udvikling

For 2014 forventes en fortsat tilfredsstillende udvikling i aktiviteten. Der forventes et positivt resultat af den primære drift, hvor det likvide beredskab vil være afgørende for, hvor stor en renoveringsaktivitet der igangsættes.

I fremtiden ønsker koncernen at fastholde og udbygge det vigtigste forretningsområde, der er investering i og udlejning af fast ejendom, samt udførelse af afkastgenererende moderniserings- og vedligeholdelsesarbejder.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lindholt Holding ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat.

Balancen

Dattervirksomhedernes hovedaktivitet er besiddelse af investeringsejendomme. Ejendommene og tilhørende gæld i selskaberne optages til dagsværdi, og reguleringer føres over resultatopgørelsen i dattervirksomhederne.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæs-

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

sige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Positive forskelsbeløb afskrives over 20 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
			tkr.
Andre eksterne omkostninger		-12.450	-20
Bruttoresultat		-12.450	-20
Andel af resultat efter skat i dattervirksomheder		18.379.025	4.788
Finansielle indtægter	1	610.369	477
Finansielle omkostninger	2	-953.818	-789
Resultat før skat		18.023.126	4.456
Skat af årets resultat	3	85.715	83
Årets resultat		18.108.841	4.539

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	98.400	97
Overført resultat	-58.584	1.539
Nettoopskrivninger efter den indre værdis metode	18.069.025	2.903
	18.108.841	4.539

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver	4		
Kapitalandele i dattervirksomheder		54.001.000	35.427
Anlægsaktiver i alt		54.001.000	35.427
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos dattervirksomheder		13.378.706	8.886
Udskudt skatteaktiv		23.922	250
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		176.565	0
Omsætningsaktiver i alt		13.579.193	9.136
AKTIVER I ALT		67.580.193	44.563
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Anpartskapital		125.000	125
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		38.890.611	20.821
Overført resultat		7.709.332	7.768
Foreslået udbytte		98.400	97
Egenkapital i alt		46.823.343	28.811
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		8.942.677	8.730
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.302.173	6.310
Gæld til virksomhedsdeltager		500.000	700
Anden gæld		12.000	12
Gældsforpligtelser i alt		20.756.850	15.752
PASSIVER I ALT		67.580.193	44.563
Eventualforpligtelser m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2013	2012
		tkr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, dattervirksomheder	610.369	446
Øvrige renteindtægter	0	31
	<u>610.369</u>	<u>477</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, dattervirksomheder	546.549	360
Renteomkostninger, kreditinstitutter	403.574	429
Øvrige renteomkostninger	3.695	0
	<u>953.818</u>	<u>789</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>-85.715</u>	<u>-83</u>
Specificeres således:		
Sambeskatningsbidrag	176.565	0
Årets regulering af udskudt skat	-87.591	-83
Regulering som følge af ændring i skatteprocenten	-3.259	0
	<u>85.715</u>	<u>-83</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Finansielle anlægsaktiver

	Kapital- andele i datter- virksom- heder
Kostpris 1. januar 2013	14.605.096
Tilgang	80.000
Kostpris 31. december 2013	14.685.096
Værdireguleringer 1. januar 2013	20.821.588
Årets resultat	18.379.025
Udbetalt udbytte	-310.000
Værdireguleringer 31. december 2013	38.890.613
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	53.575.709
Regnskabsmæssige værdi 31. december 2013	54.001.000
Modregning af negativ kapitalandel i tilgodehavender hos tilknyttede	-425.291
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	53.575.709

5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Nettoop- skrivning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	20.821.586	7.767.916	96.600	28.811.102
Udbetalt udbytte	0	0	0	-96.600	-96.600
Overført, jf. resultatdisponering	0	18.069.025	-58.584	98.400	18.108.841
Egenkapital 31. december 2013	125.000	38.890.611	7.709.332	98.400	46.823.343

Anpartskapital

Anpartskapitalen er fordelt i 125.000 anparter a nom. 1 kr. eller multipla heraf.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Eventualforpligtelser m.v.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske dattervirksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution begrænset til 4.000 tkr. for Sparekassen Hobros mellemværende med dattervirksomheden Skovly Projekt A/S.

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for Sparekassen Hobros mellemværende med dattervirksomheden Skovly Ejendomme A/S.