

**Landsbyen ApS**

**Søbækvej 2, Troelstrup  
8740 Brædstrup**

**CVR-nr. 20 99 12 83**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 09/05 2018

---

Jan Bilstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	10
Balance pr. 31. december 2017	11
Egenkapital	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Landsbyen ApS  
Søbækvej 2, Troelstrup  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 20 99 12 83  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Jan Bilstrup

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Landsbyen 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. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 2. maj 2018

### Direktion

Jan Bilstrup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Landsbyen ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Landsbyen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister sikret, at generalforsamling afholdes, og redegjort for selskabets økonomiske stilling over for kapitalejerne og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 revision 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 revisionen 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.

Horsens, den 2. maj 2018

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Selskabet ejer 6 boligejendomme i Brædstrup.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 samt note 4.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 273.202, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 482.694.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Landsbyen ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i takt med at de indregnes. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>532.074</b>	<b>437.856</b>
Personaleomkostninger	2	<u>(18.879)</u>	<u>(93.600)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>513.195</b>	<b>344.256</b>
Finansielle omkostninger		<u>(219.253)</u>	<u>(218.051)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>293.942</b>	<b>126.205</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(20.740)</u>	<u>(27.765)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>273.202</u></b>	<b><u>98.440</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>273.202</u>	<u>98.440</u>
		<b><u>273.202</u></b>	<b><u>98.440</u></b>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	4.451.910	4.895.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.451.910</u>	<u>4.895.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.451.910</u>	<u>4.895.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		220.960	40.600
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.090	1.990
Udskudt skatteaktiv		39.089	59.829
<b>Tilgodehavender</b>		<u>261.139</u>	<u>102.419</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.000</u>	<u>38.346</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>262.139</u>	<u>140.765</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.714.049</u>	<u>5.035.765</u>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		410.000	410.000
Overført resultat		(892.694)	(1.165.896)
<b>Egenkapital</b>		<b>(482.694)</b>	<b>(755.896)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.382.378	3.794.554
Deposita		147.182	147.182
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.529.560</b>	<b>3.941.736</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	163.235	170.333
Banker		6.753	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.485.538	1.643.833
Gæld til associerede virksomheder		1.606	1.606
Anden gæld		10.051	34.153
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.667.183</b>	<b>1.849.925</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.196.743</b>	<b>5.791.661</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.714.049</b>	<b>5.035.765</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	410.000	(1.165.896)	(755.896)
Årets resultat	0	273.202	273.202
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>410.000</u></b>	<b><u>(892.694)</u></b>	<b><u>(482.694)</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene indregnes til kostpris, som vurderes at svare til en forsvarlig dagsværdi.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	18.750	93.115
Andre omkostninger til social sikring	<u>129</u>	<u>485</u>
	<b><u>18.879</u></b>	<b><u>93.600</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>20.740</u>	<u>27.765</u>
	<b><u>20.740</u></b>	<b><u>27.765</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	6.138.535
Afgang i årets løb	(945.588)
Kostpris 31. december 2017	<u>5.192.947</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	(1.243.535)
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>502.498</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>(741.037)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>4.451.910</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 31 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 2 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 6 % af lejeindtægterne.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 3 år på 432 t.kr. Ejendommens forventede driftsresultat for det kommende år på 400 t.kr., forventes at kunne fastholdes de kommende 10-15 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 8,98 %, som er over det generelle afkastkrav for standard beliggende industriejendomme i Østjylland ifølge gennemsnittet af Colliers markedspuls for 4. kvartal 2017 samt sammenligning med salg i området. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og stand.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $(100/8,98 \% = 11,14 \times 400 \text{ t.kr.}) = 4.452 \text{ t.kr.}$  i lighed med forventningerne og korrigeret for frasalg.

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt 8,98%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	8,48	8,98	9,48
Dagsværdi	4.711.993	4.451.910	4.214.947
Ændring i dagsværdi	260.083	0	(236.963)

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.964.887	3.545.613	163.235	2.671.761
Deposita	147.182	147.182	0	0
	<b>4.112.069</b>	<b>3.692.795</b>	<b>163.235</b>	<b>2.671.761</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 2.000 t.kr. i udlejningsejendomme samt udstedt skadesløsbreve for i alt 750 t.kr.