

Landbohuse ApS
CVR-nr. 28299419
Seebladsgade 17
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2016

Dirigent

Navn: Brian Lauridsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Landbohuse ApS
Seebladsgade 17
5000 Odense C

CVR-nr.: 28299419

Stiftet: 10.12.2004

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Brian Lauridsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Landbohuse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 07.06.2016

Direktion

Brian Lauridsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Landbohuse ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Landbohuse ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har beskrevet og omtalt den væsentlige usikkerhed, der er knyttet til målingen af selskabets investeringsejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 07.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Per Therkelsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed, herunder udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 9.553 t.kr. mod 8.127 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.015 t.kr. mod 1.481 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommernes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 1 og 4 for uddybning heraf.

Ejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,92%.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, 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 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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen for egenproducerede forbedringer og bygninger under opførelse omfatter løn- og materialeomkostninger mv., der direkte er medgået til produktionen, en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil, samt tomgangsleje i forbindelse med modernisering af beboelseslejligheder.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Netto reguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		9.552.961	8.127.366
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.512.952	(1.078.506)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		2.590.380	(355.196)
Personaleomkostninger	2	(823.108)	(1.097.137)
Driftsresultat		13.833.185	5.596.527
Andre finansielle indtægter		916	0
Andre finansielle omkostninger	3	(5.125.468)	(3.730.637)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		8.708.633	1.865.890
Skat af ordinært resultat	4	(693.158)	(384.429)
Årets resultat		8.015.475	1.481.461
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.015.475	1.481.461
		8.015.475	1.481.461

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		192.344.391	186.889.002
Materielle anlægsaktiver	5	192.344.391	186.889.002
 Anlægsaktiver		 192.344.391	 186.889.002
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		983.569	489.300
Andre tilgodehavender		39.589	436.851
Tilgodehavender		1.023.158	926.151
 Likvide beholdninger		 0	 16.688
 Omsætningsaktiver		 1.023.158	 942.839
 Aktiver		 193.367.549	 187.831.841

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		48.783.472	40.767.997
Egenkapital		48.908.472	40.892.997
Udskudt skat		12.386.770	12.465.869
Hensatte forpligtelser		12.386.770	12.465.869
Gæld til realkreditinstitutter		107.061.743	108.301.063
Bankgæld		13.724.920	13.255.261
Deposita		3.067.310	2.793.499
Modtagne forudbetalinger fra kunder		266.297	249.477
Langfristede gældsforpligtelser	6	124.120.270	124.599.300
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	3.475.152	529.668
Bankgæld		2.093.740	3.482.901
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.335.111	3.234.275
Skyldig selskabsskat		772.257	706.899
Anden gæld		275.777	1.919.932
Kortfristede gældsforpligtelser		7.952.037	9.873.675
Gældsforpligtelser		132.072.307	134.472.975
Passiver		193.367.549	187.831.841
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	40.767.997	40.892.997
Årets resultat	0	8.015.475	8.015.475
Egenkapital ultimo	125.000	48.783.472	48.908.472

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Risikoen ved værdiansættelse af investeringsejendomme er høj idet værdiansættelsen er baseret på beregninger og skøn. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 4.

	2015	2014
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	658.248	969.748
Pensioner	73.113	109.071
Andre omkostninger til social sikring	81.388	9.180
Andre personaleomkostninger	10.359	9.138
	823.108	1.097.137

	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	121.348	0
Renteomkostninger i øvrigt	4.318.371	3.624.690
Valutakursreguleringer	167.315	104.015
Øvrige finansielle omkostninger	518.434	1.932
	5.125.468	3.730.637

	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	772.257	706.899
Ændring af udskudt skat	1.170.767	(322.470)
Effekt af ændrede skattesatser	(1.249.866)	0
	693.158	384.429

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	136.147.294
Tilgange	<u>2.942.437</u>
Kostpris ultimo	<u>139.089.731</u>
Dagsværdireguleringer primo	50.741.708
Årets dagsværdireguleringer	<u>2.512.952</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>53.254.660</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>192.344.391</u>

I den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 indgår finansieringsomkostninger med 0 kr.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,92
Højeste afkastprocent	8,50
Laveste afkastprocent	4,75

Noter

Selskabets ejendomme er mål ud fra følgende beliggenheder, værdier i t.kr.:

<u>By</u>	<u>Privat</u>	<u>Erhverv</u>	<u>I alt</u>
Odense	46.944	4.575	51.520
Nyborg	61.961	2.440	64.401
Assens	41.103	9.458	50.561
Svendborg	3.644	2.532	6.175
<u>Øvrige</u>	<u>17.460</u>	<u>2.227</u>	<u>19.687</u>
<u>Sum</u>	<u>171.112</u>	<u>21.232</u>	<u>192.344</u>

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 5,92.

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge	Forskelsværdi	Ændring i egenkapital
6,50%	175.178.072	(17.166.318)	(12.960.570)
5,92%	192.344.390	0	0
5,50%	207.028.630	14.684.240	11.086.602

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	529.668	2.280.521	107.061.743	91.104.201
Bankgæld	0	1.194.631	13.724.920	8.169.828
Deposita	0	0	3.067.310	3.067.310
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	266.297	266.297
	<u>529.668</u>	<u>3.475.152</u>	<u>124.120.270</u>	<u>102.607.636</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med B.L. Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 109.342 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme, bogført værdi 192.344 t.kr.

Til sikkerhed for egen og tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter, 18.911 t.kr., er der er udstedt ejerpantebreve nom. 31.911 t.kr., med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 192.344 t.kr.

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejer minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

B.L. Holding ApS, Sanderumvej 264, 5250 Odense SV.