

Registrerede revisorer

Bente Bille  
Anders Frimann

---

Jens Daniel Hansen  
Line Ryberg Larsen  
Susanne Nielsen  
Katja Jakobsen

*Den Levende Landsby ApS  
Vindebækvej 48,  
4792 Askeby*

*CVR-nr: 30 55 81 97*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2022

---

Dirigent

Storegade 1  
4780 Stege, Møn  
Tlf.: 55 81 54 60  
mail@revivision.dk  
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed  
Medlem af FSR – danske revisorer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Specifikationer .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Den Levende Landsby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Askeby, den 7. marts 2022

### **Direktion**

Joachim Stoltze Malling

### **Bestyrelse**

Elsebeth Lynge

Mogens Tinglev Åside

Rita Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Den Levende Landsby ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Den Levende Landsby ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 om 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.

Stege, den 7. marts 2022

**ReviVision**

**Godkendt Revisionsvirksomhed**

CVR-nr.: 76893713

Anders Frimann  
Registreret revisor  
mne3141

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Den Levende Landsby ApS  
Vindebækvej 48,  
4792 Askeby

E-mail:                    jsm@GAD.DK

CVR-nr.:                   30 55 81 97  
Stiftet:                    19. december 2007  
Kommune:                 Vordingborg  
Regnskabsår:             1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Elsebeth Lynge  
Mogens Tinglev Åside  
Rita Nielsen

### Direktion

Joachim Stoltze Malling

### Revisor

ReviVision  
Godkendt Revisionsvirksomhed  
Storegade 1  
4780 Stege

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

I lighed med tidligere år har selskabets aktiviteter i al væsentlighed være knyttet til administration og løbende forretningsførelse som komplementar i K/S Vindebækvej 48 indtil overtagelse af ejendommen Vindebækvej 48. Herefter er aktiviteterne udvidet til at omfatte ejerskab, drift og vedligehold af ejendommen samt administration af lejemål.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Det blev hos både K/S Vindebækvej 48, CVR-nr. 30518314, og i Den Levende Landsby ApS i marts 2021 besluttet at K/S Vindebækvej 48 skulle opløses, og samtlige aktiver og passiver, herunder ejendommen Vindebækvej 48, overføres til komplementaren, Den Levende Landsby ApS. Den ved konfusionen opståede fortjeneste er indregnet i resultatopgørelsen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Den Levende Landsby ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Direkte omkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

## REGNSKABSPRAKSIS

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

I resultatopgørelsen indregnes den opståede fortjeneste ved konfusion mellem K/S Vindebækvej 48 og komplementarselskabet Den Levende Landsby ApS.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



## REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	100 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købskostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

#### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2021 TIL 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>61.892</b>	<b>0</b>
Administrationsomkostninger .....	27.700-	5.429-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>34.192</b>	<b>5.429-</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	109.163	0
Andre finansielle omkostninger .....	51.700-	255-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>91.655</b>	<b>5.684-</b>
Skat af årets resultat .....	23.911	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>115.566</b>	<b>5.684-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	115.566	5.684-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>115.566</b>	<b>5.684-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2021	2020
Grunde og bygninger.....	1.607.018	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.607.018</b>	<b>0</b>
Kapitalinteresser i associerede virksomheder .....	0	440.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>440.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.607.018</b>	<b>440.000</b>
Andre tilgodehavender .....	30.573	0
Periodeafgrænsningsposter.....	5.953	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>36.526</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.316</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>38.842</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.645.860</b>	<b>440.000</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2021	2020
Selskabskapital .....	440.000	440.000
Overført resultat .....	24.663	90.904-
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>464.663</b>	<b>349.096</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	33.084	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>33.084</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	450.008	0
Kreditinstitutter .....	366.486	0
Deposita.....	42.500	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>858.994</b>	<b>0</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	53.642	0
Kreditinstitutter .....	0	656
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	8.000	3.000
Gæld til associerede virksomheder.....	0	87.248
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....	227.477	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>289.119</b>	<b>90.904</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.148.113</b>	<b>90.904</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.645.860</b>	<b>440.000</b>

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Selskabskapital primo .....	440.000	440.000
<b>Selskabskapital ultimo</b> .....	<b>440.000</b>	<b>440.000</b>
Overført resultat, primo .....	90.904-	85.220-
Årets resultat .....	115.567	5.684-
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>24.663</b>	<b>90.904-</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>464.663</b>	<b>349.096</b>

## SPECIFIKATIONER

2021

2020

### **1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

### **2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der afgivet pant i selskabet ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen kr. 473.650. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til kr. 1.607.019.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. kr. 1.050.000.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mogens Tinglev Åside

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Levende Landsby ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-702120807459

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-09 10:43:04 UTC

NEM ID 

## Joachim Stoltze Malling

### Direktør

På vegne af: Den Levende Landsby ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-354583208427

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-11 16:20:09 UTC

NEM ID 

## Elsebeth Lyngø

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Levende Landsby ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-920736308712

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-03-13 13:40:41 UTC

NEM ID 

## Rita Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Den Levende Landsby ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-620615800433

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-13 18:03:36 UTC

NEM ID 

## Anders Frimann

### Registreret revisor

På vegne af: Revision

Serienummer: CVR:76893713-RID:1074674863555

IP: 195.215.xxx.xxx

2022-03-14 06:46:04 UTC

NEM ID 

## Joachim Stoltze Malling

### Dirigent

På vegne af: Den Levende Landsby ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-354583208427

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-14 07:12:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LUJD7-7JP0P-FDDXX-EJFNA-G7FEY-45EVZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>