

# LANDROVEJ 2011 ApS

Landrovej 1  
5800 Nyborg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**28/02/2018**

---

**Elisabeth Waaler**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

LANDROVEJ 2011 ApS

Landrovej 1

5800 Nyborg

CVR-nr: 33584318

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

Nyborg ErhvervsRevision ApS

Kirkegade 1

5800 Nyborg

DK Danmark

CVR-nr: 30546792

P-enhed: 1013389612

# Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Landrovej 2011 ApS.

Direktionen erklærer:

At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 26/02/2018

**Direktion**

Elisabeth Waaler

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LANDROVEJ 2011 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LANDROVEJ 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2017 - 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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.

## **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.

Nyborg, 26/02/2018

Henrik K. Andreasen , mne5505  
Registreret revisor HD  
Nyborg ErhvervsRevision ApS  
CVR: 30546792

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udleje ejendomme samt investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 43.536 kr.

Selskabets balance udviser herefter en aktivmasse på 3.096.362 kr. pr. 31. december 2017 og en egenkapital på 270.638 kr.

### Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet væsentlige begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske udvikling.

### Selskabets forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat i 2018.

### Forsknings- og udviklingsomkostninger

Der er i årets løb ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelse

### Generelt

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

### Bruttoresultat

Bruttoresultatet består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

I resultatopgørelsen indtægtsføres nettoomsætning efter faktureringskriteriet. Der foretages sædvanlig periodisering af indtægter og udgifter.

### Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

### Finansielle poster

Finansielle renteindtægter og -omkostninger, indeholder renteberegning af mellemregninger af tilknyttede virksomheder, prioritetsgæld samt gebyrer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede levetid. Grunde afskrives ikke.

Ejendomme 40 år

Nyanskaffelser med en anskaffelsessum under den skattemæssige grænse for småanskaffelser udgiftsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Gæld

Gæld måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen indregnes beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, regulering af udskudt skat samt eventuelle reguleringer af tidligere års skatter.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>203.955</b>	<b>225.026</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-67.233	-67.233
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>136.722</b>	<b>157.793</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-80.907	-84.761
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>55.815</b>	<b>73.032</b>
Skat af årets resultat .....	1	-12.279	-16.067
<b>Årets resultat</b> .....		<b>43.536</b>	<b>56.965</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		43.536	56.965
<b>I alt</b> .....		<b>43.536</b>	<b>56.965</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		2.613.577	2.680.810
<b>Materielle aktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.613.577</b>	<b>2.680.810</b>
<b>Langfristede aktiver i alt .....</b>		<b>2.613.577</b>	<b>2.680.810</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	169
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>169</b>
Likvide beholdninger .....		482.785	426.205
<b>Kortfristede aktiver i alt .....</b>		<b>482.785</b>	<b>426.374</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.096.362</b>	<b>3.107.184</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		190.638	147.102
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>270.638</b>	<b>227.102</b>
Udskudt skat .....		78.017	69.721
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.182.544	1.262.842
<b>Langfristede forpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.260.561</b>	<b>1.332.563</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		80.297	78.535
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.841	13.800
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.400.432	1.378.857
Skyldig selskabsskat .....		3.983	7.775
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		24.381	47.855
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		40.229	20.697
<b>Kortfristede forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.565.163</b>	<b>1.547.519</b>
<b>Forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.825.724</b>	<b>2.880.082</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.096.362</b>	<b>3.107.184</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	147.102	0	227.102
Årets resultat .....	0	43.536	0	43.536
Egenkapital, ultimo .....	80.000	190.638	0	270.638

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	3.983	7.775
Ændring af udskudt skat	8.296	8.292
	<u>12.279</u>	<u>16.067</u>

## 2. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.045.648
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.045.648</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	364.838
Årets afskrivning	67.233
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>432.071</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.613.577</u></b>

## 3. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.262.841	80.297	1.182.544	843.000
	<b><u>1.262.841</u></b>	<b><u>80.297</u></b>	<b><u>1.182.544</u></b>	<b><u>843.000</u></b>

#### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for skat af den sambeskattede indkomst i koncernen samt udbytteskat.

#### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetslån er sikret med pant i ejendommen.

#### 6. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>
Ejendomme	369.122
Fradragskonto for låneomkostninger	-14.498
<b>I alt</b>	<b>354.624</b>
22% heraf	78.017

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte.