

LANDROVEJ 2011 ApS

Landrovej 1
5800 Nyborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/04/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 18/04/2017

Direktion

Elisabeth Wilhelmine Birgithe Waaler

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i LANDROVEJ 2011 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LANDROVEJ 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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, 18/04/2017

Henrik K. Andreasen
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 56.965 kr. Selskabets balance udviser herefter en aktivmasse på 3.107.184 kr. pr. 31. december 2016 og en egenkapital på 227.102 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 2017.

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.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		225.026	222.616
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-67.233	-67.233
Resultat af ordinær primær drift		157.793	155.383
Andre finansielle indtægter		0	24.587
Øvrige finansielle omkostninger		-84.761	-93.266
Ordinært resultat før skat		73.032	86.704
Skat af årets resultat	1	-16.067	-16.920
Årets resultat		56.965	69.784
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		56.965	69.784
I alt		56.965	69.784

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		2.680.810	2.748.043
Materielle aktiver i alt	2	2.680.810	2.748.043
Langfristede aktiver i alt		2.680.810	2.748.043
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		169	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.127
Tilgodehavender i alt		169	3.127
Likvide beholdninger		426.205	326.000
Kortfristede aktiver i alt		426.374	329.127
Aktiver i alt		3.107.184	3.077.170

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		147.102	90.137
Egenkapital i alt		227.102	170.137
Udskudt skat		69.721	61.429
Gæld til realkreditinstitutter		1.262.842	1.341.377
Langfristede forpligtelser i alt	3	1.332.563	1.402.806
Gæld til realkreditinstitutter		78.535	76.810
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.800	13.800
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.378.857	1.324.331
Skyldig selskabsskat		7.775	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		47.855	45.313
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.697	43.973
Kortfristede forpligtelser i alt		1.547.519	1.504.227
Forpligtelser i alt		2.880.082	2.907.033
Passiver i alt		3.107.184	3.077.170

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	90.137	0	170.137
Årets resultat	0	56.965	0	56.965
Egenkapital, ultimo	80.000	147.102	0	227.102

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	7.775	-11.408
Ændring af udskudt skat	8.292	42.514
Regulering vedrørende tidligere år	0	-14.186
	<u>16.067</u>	<u>16.920</u>

2. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.045.648
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>3.045.648</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	297.605
Årets afskrivning	67.233
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>364.838</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.680.810</u>

3. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.341.377	78.535	1.262.842	930.675
	<u>1.341.377</u>	<u>78.535</u>	<u>1.262.842</u>	<u>930.675</u>

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

	2016
	kr.
Ejendomme	332.312
Fradragskonto fpr låneomkostninger	-15.399
I alt	316.913
22% heraf	69.721

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ingen ansatte.