

## **Landlyst A/S**

**c/o 2T ApS  
Langebjergvænget 10A, st.  
4000 Roskilde**

**CVR-nr. 34 87 99 58**

### **Årsrapport for 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. marts 2022

---

Morten Jakobsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Landlyst A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11. marts 2022

### **Direktion**

Morten Kjær Jakobsen  
direktør

### **Bestyrelse**

Nan Bang Rasmussen  
formand

Morten Kjær Jakobsen

Henning Jakobsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Landlyst A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for Landlyst A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 11. marts 2022

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 39 96 10

Carsten Nielsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne16665

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Landlyst A/S  
c/o 2T ApS  
Langebjergvænget 10A, st.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 34 87 99 58

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Stiftet: 6. december 2012

Hjemsted: Roskilde

### Bestyrelse

Nan Bang Rasmussen, formand  
Morten Kjær Jakobsen  
Henning Jakobsen

### Direktion

Morten Kjær Jakobsen, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Vestre Havneplads 13, 2.  
4400 Kalundborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve, administrere og drive ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 6.350.340, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.966.950.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Landlyst A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

### **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**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de omkostninger der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	25 år	20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-6.199.071</b>	<b>125.461</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.496.760	-109.200
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-7.695.831</b>	<b>16.261</b>
Finansielle omkostninger		-23.459	-7.779
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.719.290</b>	<b>8.482</b>
Skat af årets resultat		1.368.950	-37.136
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.350.340</b>	<b>-28.654</b>
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		-1.496.760	-109.200
Overført resultat		-4.853.580	80.546
		<b>-6.350.340</b>	<b>-28.654</b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>0</u>	<u>8.490.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>0</u>	<u>8.490.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>8.490.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.514.500
Andre tilgodehavender		1.247	0
Selskabsskat		<u>1.368.950</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.370.197</u>	<u>2.514.500</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>921.364</u>	<u>1.228.504</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.291.561</u>	<u>3.743.004</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.291.561</u>	<u>12.233.004</u>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		0	1.496.760
Overført resultat		-5.466.950	-613.369
<b>Egenkapital</b>		<b>-4.966.950</b>	<b>1.383.391</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	422.162
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>422.162</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	707.790
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>0</b>	<b>707.790</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.000	70.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.798.098	8.623.220
Anden gæld		380.413	421.441
Periodeafgrænsningsposter		0	605.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.258.511</b>	<b>9.719.661</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.258.511</b>	<b>10.427.451</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.291.561</b>	<b>12.233.004</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	500.000	1.496.760	-613.370	1.383.390
Årets opskrivning	0	-1.496.760	0	-1.496.760
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-4.853.580</u>	<u>-4.853.580</u>
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-5.466.950</u></b>	<b><u>-4.966.950</u></b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.496.760</u>	<u>1.605.960</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-1.496.760</u>	<u>-109.200</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>1.496.760</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2020	6.571.078
Tilgang i årets løb	4.001.796
Afgang i årets løb	<u>-10.572.874</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>0</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020	1.918.922
Årets opskrivninger	<u>-1.918.922</u>
Opskrivninger 30. september 2021	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. oktober	30. september	næste år	efter 5 år
	2020	2021		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>707.790</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>707.790</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## **Noter**

### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BOGO Invest ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret.