

## **Landsvig ApS**

**Sorøvej 42  
4200 Slagelse**

**CVR-nummer 37549487**

## **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. maj 2021

---

Kristian Halldin Landsvig  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Landsvig ApS  
Sorøvej 42  
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 37549487  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Kristian Halldin Landsvig

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Landsvig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 13. maj 2021

**Direktionen:**

Kristian Halldin Landsvig

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Landsvig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Landsvig ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 13. maj 2021

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom  
Partner, Registreret revisor  
mne15744

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af boliger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret haft fuld udlejning på alle lejemål. Udlejning kører tilfredsstillende uden tomgang. Investeringsejendomme er opskrevet til dagsværdi som følge af faldende afkastkrav.

Årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

|      |  | 2020             | 2019         |
|------|--|------------------|--------------|
| Note | <b>Resultatopgørelse</b>                     | DKK              | 1.000 DKK    |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b>     |                  |              |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>559.908</b>   | <b>517</b>   |
|      | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.150.000        | 1.171        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>1.709.908</b> | <b>1.688</b> |
| 1    | Finansielle omkostninger                     | -102.665         | -280         |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>1.607.243</b> | <b>1.408</b> |
|      | Skat af årets resultat                       | -353.594         | -310         |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | <b>1.253.649</b> | <b>1.098</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>      |                  |              |
|      | Overført resultat                            | 1.253.649        | 1.098        |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>             | <b>1.253.649</b> | <b>1.098</b> |
| 2    | Antal beskæftigede                           |                  |              |

|      |                                 | 2020             | 2019         |
|------|---------------------------------|------------------|--------------|
| Note | Balance                         | DKK              | 1.000 DKK    |
|      | <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                  |              |
| 3    | Investeringsejendomme           | 9.000.000        | 7.850        |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>9.000.000</b> | <b>7.850</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>9.000.000</b> | <b>7.850</b> |
|      | Andre tilgodehavender           | 23.734           | 38           |
|      | <b>Tilgodehavender</b>          | <b>23.734</b>    | <b>38</b>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>413.543</b>   | <b>196</b>   |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>437.277</b>   | <b>233</b>   |
|      | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>9.437.277</b> | <b>8.083</b> |



|      |   | 2020             | 2019         |
|------|---|------------------|--------------|
| Note | Balance                                   | DKK              | 1.000 DKK    |
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>          |                  |              |
|      | Virksomhedskapital                        | 50.000           | 50           |
|      | Overført resultat                         | 4.571.364        | 3.318        |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>4.621.364</b> | <b>3.368</b> |
|      | Hensættelser til udskudt skat             | 506.608          | 251          |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>             | <b>506.608</b>   | <b>251</b>   |
|      | Gæld til realkreditinstitutter            | 3.185.578        | 3.351        |
| 4    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>3.185.578</b> | <b>3.351</b> |
|      | Gæld til realkreditinstitutter            | 165.000          | 164          |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 51.775           | 67           |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder         | 37.274           | 67           |
|      | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 98.244           | 69           |
|      | Anden gæld                                | 237.700          | 236          |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse     | 533.735          | 511          |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>1.123.728</b> | <b>1.113</b> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>4.309.305</b> | <b>4.464</b> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                     | <b>9.437.277</b> | <b>8.083</b> |
| 5    | Eventualforpligtelser                     |                  |              |
| 6    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                  |              |

**Egenkapitalopgørelse**

---

| <b>Egenkapital</b>                | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b> |
|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                                   | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK    |
| Perioden 1. januar - 31. december |                                       |                              |              |
| Saldo primo                       | 50                                    | 3.318                        | 3.368        |
| Årets resultat                    | 0                                     | 1.254                        | 1.254        |
| <b>Egenkapital ultimo</b>         | <b>50</b>                             | <b>4.571</b>                 | <b>4.621</b> |

|  | 2020             | 2019         |
|--|------------------|--------------|
| <b>Noter</b>   | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>  |                  |              |
| Renter tilknyttede virksomheder  | 1.761            | 33           |
| Andre finansielle omkostninger   | 100.905          | 247          |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>102.665</b>   | <b>280</b>   |
| <b>2 Antal beskæftigede</b>  |                  |              |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede mod sidste år 1.  |                  |              |
| <b>3 Investeringsejendomme</b>   |                  |              |
| Kostpris 1. januar   | 6.605.812        | 6.494        |
| Tilgang i årets løb  | 0                | 112          |
| Kostpris 31. december  | 6.605.812        | 6.606        |
| Dagsværdiregulering 1. januar  | 1.244.188        | 73           |
| Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen   | 1.150.000        | 1.171        |
| Dagsværdireguleringer 31. december   | 2.394.188        | 1.244        |
| <b>Investeringsejendomme i alt</b>   | <b>9.000.000</b> | <b>7.850</b> |
| Investeringsejendomme består af 4 boligudlejningsejendomme beliggende i Slagelse. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. |                  |              |
| Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.  |                  |              |
| De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:  |                  |              |
|  | <b>2020</b>      | <b>2019</b>  |
| Årlig m2 til udlejning   | 620              | 620          |
| Årligt hensættelse til vedligeholdelse pr. m2  | 100              | 100          |
| Udlejningsprocent  | 100              | 100          |
| Afkastkrav i %   | 5,5              | 6,0          |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                  |              |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   | 2.489.000        | 2.653        |

|              | 2020 | 2019      |
|--------------|------|-----------|
| <b>Noter</b> | DKK  | 1.000 DKK |

---

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Landsvig Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.351, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 6.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.020, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 2.900. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv. Investeringsejendomme under udvikling måles til kostpris.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

# PENNEO

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

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

## Kristian Halldin Landsvig (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-619048439925

IP: 212.10.xxx.xxx

2021-05-20 18:05:02Z

NEM ID 

## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-05-25 06:25:55Z

NEM ID 

## Kristian Halldin Landsvig (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-619048439925

IP: 212.10.xxx.xxx

2021-05-25 07:47:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T05TB-4HUW6-PZYAZ-ETTYF-JXH3D-87ZKQ

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>. 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>