

Landluft ApS

Nørre Allé 86 st. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 38 26 62 76

Årsrapport for 2019

3. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2020

Peter Ø. Reinholdt Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Landluft ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. juni 2020

Direktionen

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

Claus Kiilstofte Pihlmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Landluft ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Landluft ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 virksomheden 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Andre forhold" i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af opnåelse af dets budgetter og kreditfaciliteter. Det er ledelsens vurdering, at de nuværende kreditfaciliteter kan tilpasses. På denne baggrund har ledelsen valgt af aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister sikret, at generalforsamlingen afholdes, og redegjort for selskabets økonomiske stilling over for kapitalejerne og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Herning, den 25. juni 2020

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Landluft ApS
Nørre Allé 86 st. th.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 26 62 76
Stiftet: 16. december 2016
Hjemstedskommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktionen

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen
Claus Kiilstofte Pihlmann

Revision

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har primært bestået i investering i fast ejendom, administration heraf samt beslægtet

Udviklingen i regnskabsåret

Selskabets aktiviteter har i indeværende regnskabsår bestået i renoveringsarbejder på ejendommen Skovvangsvej 209, 8200 Aarhus N. Selskabet har som følge af renoveringsarbejder på ejendommen tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen vurderer, at de med de forventede kreditrammer har den fornødne likviditet til at gennemføre de budgetterede aktiviteter. Med henvisning til noten "Andre forhold" er årsrapporten aflagt efter going concern princippet. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen reetableres ved fremtidig indtjening.

Regnskabsåret blev som forventet

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		198.490	-142.402
Finansielle indtægter	1	1.000	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-94.275</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		105.215	-142.402
Skat af årets resultat	3	<u>-23.147</u>	<u>31.328</u>
Årets resultat		<u>82.068</u>	<u>-111.074</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>82.068</u>	<u>-111.074</u>
		<u>82.068</u>	<u>-111.074</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver under udførelse	28.484.889	17.777.074
Materielle anlægsaktiver	28.484.889	17.777.074
Anlægsaktiver	28.484.889	17.777.074
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	38.200	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	1.436	20.000
Udskidte skatteaktiver	4	24.966
Periodeafgrænsningsposter	41.048	6.786
Tilgodehavender	105.650	74.899
Likvide beholdninger	55.603	14.273
Omsætningsaktiver	161.253	89.172
Aktiver	28.646.142	17.866.246

Passiver

Anpartskapital	60.000	60.000
Overført resultat	-88.515	-170.583
Egenkapital	5	-28.515
Gæld til kreditinstitutter	10.000.000	5.500.000
Gæld til associerede virksomheder	4.604.804	4.381.583
Langfristede gældsforpligtelser	6	14.604.804
Kreditinstitutter	10.911.961	6.819.109
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.328.414	0
Gæld til associerede virksomheder	1.673.578	1.261.137
Anden gæld	155.900	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser	14.069.853	8.095.246
Gældsforpligtelser	28.674.657	17.976.829
Passiver	28.646.142	17.866.246
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Andre forhold	8	

Noter til årsrapporten

	2019 DKK	2018 DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.000	0
	<u>1.000</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	20.943	10.548
Andre finansielle omkostninger	73.332	-10.548
	<u>94.275</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	23.147	-31.328
	<u>23.147</u>	<u>-31.328</u>

4 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

5 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	60.000	-170.583	-110.583
Årets resultat	0	82.068	82.068
Egenkapital pr. 31. december	<u>60.000</u>	<u>-88.515</u>	<u>-28.515</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 10.000.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt DKK 21.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 27.789.846. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

8 Andre forhold

Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen reetableres ved fremtidig drift. Selskabet er påbegyndt udlejning af færdigopførte ejendomme på Skovvangsvej 209, 8200 Aarhus N, hvilket for indeværende regnskabsår har givet et driftsøkonomisk overskud. Dette driftsøkonomiske overskud forventes øges i følge udarbejde budgetter, når alle ejendommene er færdigopførte i løbet af regnskabsåret 2020.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Landluft ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Materielle anlægsaktiver under udførelse	10 år	0%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.