

Gl. Landevej, Lindved ApS

**Stabelhjørnevej 24
8721 Daugård**

CVR-nr. 39 64 08 56

Årsrapport for 2021/22

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27/10 2022

Jens Christian Skifter
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	9
Balance pr. 30. juni 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gl. Landevej, Lindved ApS
Stabelhjørnevej 24
8721 Daugård

CVR-nr.: 39 64 08 56
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
Stiftet: 13. juni 2018
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Jens Christian Skifter
Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Gl. Landevej, Lindved ApS.

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. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 27. oktober 2022

Direktion

Jens Christian Skifter

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Gl. Landevej, Lindved ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Gl. Landevej, Lindved ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Horsens, den 27. oktober 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Laila Olsen
registreret revisor
MNE-nr. mne12478

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af boliger til helårsbeboelse samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 9.165.761, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 15.314.168.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gl. Landevej, Lindved ApS for 2021/22 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 2021/22 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i henhold til indgåede lejeaftaler med den del, der vedrører regnskabsåret.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.927.615	1.295.630
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>10.523.285</u>	<u>3.536.601</u>
Resultat før finansielle poster		12.450.900	4.832.231
Finansielle indtægter		3.778	3.809
Finansielle omkostninger	2	<u>(703.722)</u>	<u>(250.662)</u>
Resultat før skat		11.750.956	4.585.378
Skat af årets resultat	3	<u>(2.585.195)</u>	<u>(1.008.764)</u>
Årets resultat		<u>9.165.761</u>	<u>3.576.614</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		800.000	0
Overført resultat		<u>8.365.761</u>	<u>3.576.614</u>
		<u>9.165.761</u>	<u>3.576.614</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	49.750.000	24.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	0	7.883.450
Materielle anlægsaktiver		<u>49.750.000</u>	<u>31.883.450</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>49.750.000</u>	<u>31.883.450</u>
Andre tilgodehavender		13.885	403.809
Periodeafgrænsningsposter		16.919	0
Tilgodehavender		<u>30.804</u>	<u>403.809</u>
Likvide beholdninger		<u>435.816</u>	<u>868.529</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>466.620</u>	<u>1.272.338</u>
Aktiver i alt		<u>50.216.620</u>	<u>33.155.788</u>

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		14.464.168	6.098.407
Foreslået udbytte for regnskabsåret		800.000	0
Egenkapital		<u>15.314.168</u>	<u>6.148.407</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	3.895.130	1.535.347
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.895.130</u>	<u>1.535.347</u>
Gæld til realkreditinstitutter		29.301.302	16.666.942
Deposita		618.006	407.265
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>29.919.308</u>	<u>17.074.207</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	763.869	336.940
Banker		0	6.445.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.875	1.380.993
Skyldigt sambeskatningsbidrag		225.412	207.460
Anden gæld		2.493	8.907
Periodeafgrænsningsposter		72.365	17.532
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.088.014</u>	<u>8.397.827</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>31.007.322</u>	<u>25.472.034</u>
Passiver i alt		<u>50.216.620</u>	<u>33.155.788</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	6.098.407	0	6.148.407
Årets resultat	0	8.365.761	800.000	9.165.761
Egenkapital 30. juni 2022	50.000	14.464.168	800.000	15.314.168

Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>10.523.285</u>	<u>3.536.601</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>10.523.285</u>	<u>3.536.601</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	58.054	10.418
Andre finansielle omkostninger	<u>645.668</u>	<u>240.244</u>
	<u>703.722</u>	<u>250.662</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	225.412	207.460
Årets udskudte skat	<u>2.359.783</u>	<u>801.304</u>
	<u>2.585.195</u>	<u>1.008.764</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021	17.453.363
Tilgang i årets løb	7.343.265
Overførsler i årets løb	<u>7.883.450</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>32.680.078</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021	6.546.638
Årets værdireguleringer	<u>10.523.284</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022	<u>17.069.922</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>49.750.000</u>
Renter indregnet i kostprisen	<u>515.756</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme omfatter 11 lejeboliger beliggende Møllestien, Lindved, 3 dobbelthuse beliggende Ellipsen, Lindved og 4 dobbelthuse beliggende Tingbankken, Lindved. I alt 25 lejeboliger der er udlejet til boligformål.

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommene til en samlet dagsværdi på 49.750 t.kr. og det er ledelsens vurdering, at denne svarer til dagsværdien pr. 30. juni 2022.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitlig 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 13 % og 14 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 35 kr. pr. m² årligt.

Administrationsomkostningerne udgør 3.000 kr. årligt pr. bolig.

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. juli 2021	7.883.450
Overførsler i årets løb	<u>(7.883.450)</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>0</u>

	2022	2021
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2021	1.535.347	734.043
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.359.783</u>	<u>801.304</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2022	<u>3.895.130</u>	<u>1.535.347</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>3.895.130</u>	<u>1.535.347</u>
	<u>3.895.130</u>	<u>1.535.347</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2021	30. juni 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.978.532	30.065.171	763.869	27.574.285
Deposita	<u>432.615</u>	<u>618.006</u>	<u>0</u>	<u>618.006</u>
	<u>17.411.147</u>	<u>30.683.177</u>	<u>763.869</u>	<u>28.192.291</u>

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GS Holding 2018 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 30.065, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 49.750.