

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Gl. Landevej, Lindved ApS

Stabelhjørnevej 24

8721 Daugård

CVR-nr. 39 64 08 56

Årsrapport for 2020/21

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 13/10 2021

Jens Christian Skifter
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021	9
Balance pr. 30. juni 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gl. Landevej, Lindved ApS
Stabelhjørnevej 24
8721 Daugård

CVR-nr.: 39 64 08 56
Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 13. oktober 2021

Direktion

Jens Christian Skifter

Hans Jørn Grauenkjær Gregersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Gl. Landevej, Lindved ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gl. Landevej, Lindved ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 13. oktober 2021

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 ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for indregning af investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi i balancen. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerende af- og nedskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at indregningen af dagsværdien efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 3.576.614, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.148.407.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gl. Landevej, Lindved ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi i balancen. Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerende af- og nedskrivninger.

Årsagen til praksisændringen er, at indregningen af dagsværdien efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, forpligtelser og resultat.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. juni 2021:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 7.071.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. (1.556).
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 5.515.
- Balancesummen forøges med t.kr. 7.071.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 5.001.

For 2020/21 er årets resultat efter skat forøget med t.kr. 3.062, balancesum forøget med t.kr. 3.926 og egenkapitalen forøget med t.kr. 3.062.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

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 2021 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 gældsmetode 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.

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 2020 - 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.295.630	588.147
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>3.536.601</u>	<u>3.010.036</u>
Resultat før finansielle poster		4.832.231	3.598.183
Finansielle indtægter		3.809	3
Finansielle omkostninger	2	<u>(250.662)</u>	<u>(334.232)</u>
Resultat før skat		4.585.378	3.263.954
Skat af årets resultat	3	<u>(1.008.764)</u>	<u>(718.052)</u>
Årets resultat		<u>3.576.614</u>	<u>2.545.902</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.576.614</u>	<u>2.545.902</u>
		<u>3.576.614</u>	<u>2.545.902</u>

Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	24.000.000	10.340.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	7.883.450	11.799.991
Materielle anlægsaktiver		<u>31.883.450</u>	<u>22.139.991</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.883.450</u>	<u>22.139.991</u>
Andre tilgodehavender		403.809	12.258
Tilgodehavender		<u>403.809</u>	<u>12.258</u>
Likvide beholdninger		<u>868.529</u>	<u>3.587.663</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.272.338</u>	<u>3.599.921</u>
Aktiver i alt		<u>33.155.788</u>	<u>25.739.912</u>

Balance pr. 30. juni 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.098.407	2.521.793
Egenkapital		6.148.407	2.571.793
Hensættelse til udskudt skat	6	1.535.347	734.043
Hensatte forpligtelser i alt		1.535.347	734.043
Gæld til realkreditinstitutter		16.666.942	13.373.240
Deposita		407.265	353.100
Langfristede gældsforpligtelser	7	17.074.207	13.726.340
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	336.940	313.072
Banker		6.445.995	7.175.326
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.380.993	137.918
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	848.518
Skyldigt sambeskatningsbidrag		207.460	8.668
Anden gæld		8.907	224.234
Periodeafgrænsningsposter		17.532	0
Kortfristede gældsforpligtelser		8.397.827	8.707.736
Gældsforpligtelser i alt		25.472.034	22.434.076
Passiver i alt		33.155.788	25.739.912
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	69.136	119.136
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.452.657	2.452.657
Korrigeret egenkapital 1. juli 2020	50.000	2.521.793	2.571.793
Årets resultat	0	3.576.614	3.576.614
Egenkapital 30. juni 2021	50.000	6.098.407	6.148.407

Noter til årsrapporten

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>3.536.601</u>	<u>3.010.036</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>3.536.601</u>	<u>3.010.036</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.418	48.518
Andre finansielle omkostninger	<u>240.244</u>	<u>285.714</u>
	<u>250.662</u>	<u>334.232</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	801.304	709.384
Sambeskatningsbidrag	<u>207.460</u>	<u>8.668</u>
	<u>1.008.764</u>	<u>718.052</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020	7.329.964
Tilgang i årets løb	<u>10.123.399</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>17.453.363</u>
Værdireguleringer 1. juli 2020	3.010.036
Årets værdireguleringer	<u>3.536.601</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021	<u>6.546.637</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>24.000.000</u>
Renter indregnet i kostprisen	<u>402.756</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på gennemsnitlig 5%.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til gennemsnitlig 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 9 % og 11 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 30 kr. pr. m2 årligt.

Administrationsomkostningerne udgør 3.000 kr. årligt pr. bolig.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5 % - 5,5 %. Det kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	26.666.667	24.000.000	21.818.182
Ændring i dagsværdi	2.666.667	0	(2.181.818)

5 Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. juli 2020	11.799.991
Tilgang i årets løb	6.206.858
Overførsler i årets løb	(10.123.399)
Kostpris 30. juni 2021	7.883.450
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	7.883.450

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2020	734.043	24.659
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>801.304</u>	<u>709.384</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2021	<u>1.535.347</u>	<u>734.043</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>1.535.347</u>	<u>734.043</u>
	<u>1.535.347</u>	<u>734.043</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2020</u>	<u>30. juni 2021</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	13.686.312	16.978.532	311.590	15.288.000
Deposita	<u>353.100</u>	<u>432.615</u>	<u>25.350</u>	<u>407.265</u>
	<u>14.039.412</u>	<u>17.411.147</u>	<u>336.940</u>	<u>15.695.265</u>

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. 16.978, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 24.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 10.800, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 7.883.