

# Landin & Heyco Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Egeskovvej 21A, 3490 Kvistgård

**CVR-nummer 42 40 41 36**

## Årsrapport 2022

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023**

---

Thomas Landin  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Landin & Heyco Ejendomme ApS Egeskovvej 21A 3490 Kvistgård  Hjemstedskommune: Helsingør
<b>Direktion</b>	Thomas Landin Alexander Michael Kærager Hey
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	20. maj 2021
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været investering i fast ejendom samt almindelig formuepleje og dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for Landin & Heyco Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 24. marts 2023

### Direktion

Thomas Landin

Alexander Michael Kærager Hey

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Landin & Heyco Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Landin & Heyco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Helsingør, den 24. marts 2023

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
MNE31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Landin & Heyco Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 poster direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	20 - 50 år	Forventet scrapværdi	0 - 20%
-----------	------------	----------------------	---------

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

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



## Regnskabspraxis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

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

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører omsætning til indtægtsførsel i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
		7 mdr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>337.001</b>	<b>235.185</b>
Afskrivninger	92.080	69.060
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>244.921</b>	<b>166.125</b>
Finansielle omkostninger	89.699	69.401
<b>Resultat før skat</b>	<b>155.222</b>	<b>96.724</b>
2 Skat af årets resultat	34.378	22.112
<b>Årets resultat</b>	<b>120.844</b>	<b>74.612</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	120.844	74.612
<b>Disponeret</b>	<b>120.844</b>	<b>74.612</b>

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2022	2021
3 Grunde og bygninger	5.838.860	5.930.940
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.838.860</b>	<b>5.930.940</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>5.838.860</b>	<b>5.930.940</b>
Andre tilgodehavender	122.465	168.207
Periodeafgrænsningsposter	31.699	20.698
<b>Tilgodehavender</b>	<b>154.164</b>	<b>188.905</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>168.718</b>	<b>182.187</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>322.882</b>	<b>371.092</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.161.742</b>	<b>6.302.032</b>

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	195.456	74.612
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>235.456</b>	<b>114.612</b>
Hensættelser til udskudt skat	33.170	19.120
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>33.170</b>	<b>19.120</b>
4 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	3.438.878	3.635.884
<b>Langfristet gæld</b>	<b>3.438.878</b>	<b>3.635.884</b>
4 Kreditinstitutter i øvrigt	199.975	199.992
Gæld til banker	945.179	981.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.872	30.953
Skyldig selskabsskat	20.328	2.992
Anden gæld	150.884	192.827
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.100.000	1.100.000
Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	24.098
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.454.238</b>	<b>2.532.416</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>5.893.116</b>	<b>6.168.300</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.161.742</b>	<b>6.302.032</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 20. maj 2021	40.000	0	0	40.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	74.612	0	74.612
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>74.612</b>	<b>0</b>	<b>114.612</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	74.612	0	114.612
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	120.844	0	120.844
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>195.456</b>	<b>0</b>	<b>235.456</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
		7 mdr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	20.328	2.992
Ændring i hensættelse til udskudt skat	14.050	19.120
	<b>34.378</b>	<b>22.112</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	6.000.000	0
Årets tilgang	0	6.000.000
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	6.000.000	6.000.000
Afskrivninger 1. januar	69.060	0
Årets afskrivninger	92.080	69.060
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	161.140	69.060
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>5.838.860</b>	<b>5.930.940</b>
<b>4 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	2.638.979	2.835.918
Forfald 1-5 år	799.899	799.966
Forfald inden 1 år	199.975	199.992
	<b>3.638.853</b>	<b>3.835.876</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til banker og kreditinstitutter med en samlet restgæld kr. 4,6 mio., er der tinglyst pantebreve og ejerpantebreve på kr. 6,1 mio. i grunde og bygninger med en bogført værdi på kr. 5,8 mio.

### 6 **Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Thomas Landin

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Landin  
Dirigent  
ID: 81f44160-ba08-4e1e-a113-888fe6e4291c  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 14:28:51  
Underskrevet med MitID



## Thomas Landin

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Landin  
Direktør  
ID: 81f44160-ba08-4e1e-a113-888fe6e4291c  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 14:28:51  
Underskrevet med MitID



## Alexander Michael Kærager Hey

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Direktør  
ID: 75c04736-cff2-4744-b802-134cb1e26567  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 09:34:59  
Underskrevet med MitID



## Jesper Fenger Smidt

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Jesper Smidt  
Revisor  
ID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 15:16:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: be96bfNZM-Jp249703146

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).