

Landluft ApS

Nørre Allé 86, st. th
8000 Aarhus C

CVR-nr. 38 26 62 76

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. januar 2023

dirigent Hanne Pontoppidan

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 for Landluft 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. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. januar 2023

Direktion

Hanne Pontoppidan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Landluft ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Landluft ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Aarhus, den 10. januar 2023

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29462

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 38 26 62 76

Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 16. december 2016

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Hanne Pontoppidan

Revision

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4 sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Landluft ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrullet i nettoomsætningen.

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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investerings ejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Aarhus, som er anskaffet i årene 2017 - 2020. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Måling sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

AVed opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelse af markedsniveauet.

Ved fastsættelse af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligejendomme

3 - 4 %

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommene er handlet i regnskabsåret og indregnes til denne værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

	Note	2021/22 (18 mdr.) kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.269.332	685.986
Resultat før af- og nedskrivninger		1.269.332	685.986
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	2.526.003	2.127.081
Resultat før finansielle poster		3.795.335	2.813.067
Finansielle indtægter	2	253.297	100
Finansielle omkostninger	3	-1.664.486	-366.689
Resultat før skat		2.384.146	2.446.478
Skat af årets resultat	4	-537.977	-538.226
Årets resultat		1.846.169	1.908.252
 Foreslået udbytte		1.300.000	0
Overført resultat		546.169	1.908.252
		1.846.169	1.908.252

Balance 30. juni

	Note	2021/22 (18.mdr) kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		0	28.484.889
Investeringsjendomme		<u>34.250.000</u>	<u>3.190.111</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>34.250.000</u>	<u>31.675.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>34.250.000</u>	<u>31.675.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	37.333
Andre tilgodehavender		36.451	131.960
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.280</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>51.731</u>	<u>169.293</u>
Likvide beholdninger		<u>1.177.357</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.229.088</u>	<u>169.293</u>
Aktiver i alt		<u><u>35.479.088</u></u>	<u><u>31.844.293</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2021/22 (18.mdr) kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført resultat		2.365.906	1.819.737
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.300.000	0
Egenkapital		3.725.906	1.879.737
Hensættelse til udskudt skat		1.051.237	513.260
Hensatte forpligtelser i alt		1.051.237	513.260
Gæld til realkreditinstitutter		22.932.887	22.843.200
Anden gæld		0	4.839.397
Langfristede gældsforpligtelser	5	22.932.887	27.682.597
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	58.636	0
Banker		0	50.932
Modtagne forudbetalinger fra kunder		47.427	25.320
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.183	44.595
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.244.454	0
Anden gæld		354.358	1.647.852
Kortfristede gældsforpligtelser		7.769.058	1.768.699
Gældsforpligtelser i alt		30.701.945	29.451.296
Passiver i alt		35.479.088	31.844.293
Hovedaktivitet	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2021/22 (18 mdr.) kr.	2020 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.526.003	2.127.081
Værdiregulering investeringsejendomme	2.526.003	2.127.081
	2.526.003	2.127.081
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	253.297	100
	253.297	100
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	112.728	0
Andre finansielle omkostninger	1.551.758	366.689
	1.664.486	366.689
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	537.977	538.226
	537.977	538.226

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 30. juni 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.843.200	22.991.523	58.636	22.686.286
Anden gæld	4.839.397	0	0	0
	27.682.597	22.991.523	58.636	22.686.286

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor investering og administration af fast ejendom, samt enhver aktivitet der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

7 Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Ejendomholdingsselskabet 2020 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 23.242, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør t.kr. 34.250.

Hanne Pontoppidan

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hanne Pontoppidan

Direktion

ID: c4274ecb-ac86-4017-a297-f81715fc1378

Tidspunkt for underskrift: 11-01-2023 kl.: 13:54:33

Underskrevet med MitID



Hanne Pontoppidan

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hanne Pontoppidan

Dirigent

ID: c4274ecb-ac86-4017-a297-f81715fc1378

Tidspunkt for underskrift: 11-01-2023 kl.: 13:54:33

Underskrevet med MitID



Henning Juel Møller

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Juel Møller

Revisor

ID: bab44985-d2b6-4557-93c8-c3b178563d76

Tidspunkt for underskrift: 14-01-2023 kl.: 09:13:38

Underskrevet med MitID

