

LangelInvestBo ApS
Livøvej 2A, 8800 Viborg

Årsrapport for
2024

CVR-nr. 44 80 86 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2025.

Daniel Høgh Zacher Kirkegaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 22. april - 31. december 2024

- 4 Resultatopgørelse
- 5 Balance
- 7 Egenkapitalopgørelse
- 8 Noter
- 11 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for LangelInvestBo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. april - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. marts 2025

Direktion

Jakob Nautrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i LangelInvestBo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LangelInvestBo ApS for regnskabsåret 22. april - 31. december 2024 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.

Risskov, den 26. marts 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet

LangelInvestBo ApS

Livøvej 2A

8800 Viborg

CVR-nr.: 44 80 86 41

Stiftet: 22. april 2024

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 22. april - 31. december

Direktion

Jakob Nautrup

Revisor

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Voldbjergvej 16, 2. sal

8240 Risskov

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	22/4 2024 - 31/12 2024
Bruttofortjeneste	479.741
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.800.000
Andre finansielle indtægter	1.486
2 Øvrige finansielle omkostninger	-207.566
Resultat før skat	3.073.661
3 Skat af årets resultat	-678.678
Årets resultat	2.394.983
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	2.394.983
Disponeret i alt	2.394.983

Balance

Aktiver	
<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>
Anlægsaktiver	
4 Investeringsejendomme	<u>9.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.600.000</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>23.530</u>
Tilgodehavender i alt	<u>23.530</u>
Likvide beholdninger	<u>200.425</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>223.955</u>
Aktiver i alt	<u>9.823.955</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	5.144.983
Egenkapital i alt	5.184.983
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	592.636
Hensatte forpligtelser i alt	592.636
Gældsforpligtelser	
Gæld til kreditinstitutter	3.869.642
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.869.642
5 Kortfristet del af langfristet gæld	81.464
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.188
Selskabsskat	86.042
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	176.694
Gældsforpligtelser i alt	4.046.336
Passiver i alt	9.823.955
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter	
6 Oplysninger om dagsværdi	
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8 Eventualposter	

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 22. april 2024	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.394.983	2.394.983
Koncerntilskud	0	2.750.000	2.750.000
	<u>40.000</u>	<u>5.144.983</u>	<u>5.184.983</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at investere i fast ejendom samt direkte eller indirekte at udøve anden virksomhed, der måtte være forbundet hermed.

22/4 2024
- 31/12 2024

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

207.566

207.566

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

86.042

Årets regulering af udskudt skat

592.636

678.678

Noter

	<u>31/12 2024</u>
4. Investeringsejendomme	
Tilgang i årets løb	<u>6.800.000</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>6.800.000</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.800.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>2.800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>9.600.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 451 m² beliggende i Bagenkop på langeland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	21.286 kr.
Leje pr. m ² for beboelsesejendomme: (kr.)	1.885 kr.
Tomgangsprocent, bolig (%)	0 %
Afkastkrav, bolig (%)	6,44 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 9.600 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 692 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 809 t.kr.

Noter

31/12 2024

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.951.106	81.464	3.869.642	3.485.907
	<u>3.951.106</u>	<u>81.464</u>	<u>3.869.642</u>	<u>3.485.907</u>

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	10.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.200.000

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.453 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommene.

Selskabet har deponeret realkreditpantebreve på i alt 4.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendommene.

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser****Kautionsforpligtelser:**

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter. Kautionen er ultimateret. Den samlede gæld for koncernen udgør 508 mio pr. 31. december 2024.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LangelInvestBo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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