

## **P. Langgaard Ejendomme ApS**

**CVR-nummer 33 16 62 73**

### **Årsrapport 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. juni 2013



Per Langgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

P. Langgaard Ejendomme ApS  
Engelsholmvej 31 G  
8940 Randers SV

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 33 16 62 73  
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

### Direktion

Per Langgaard

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for P. Langgaard Ejendomme 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 24. juni 2013

**Direktionen:**

Per Langgaard



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i P. Langgaard Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P. Langgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

### Forbehold

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Selskabets grunde og bygninger er indregnet i balancen pr. 31. december 2012 med 11.214 tkr. Der er indikationer på værdiforringelse, idet selskabets drift i 2012 har været underskudsgivende. Selskabets ledelse har ikke foretaget nedskrivningstest af anlægsaktiverne og dermed foretaget en nedskrivning til genindvindingsværdi i overensstemmelse med den anvendte regnskabspraksis.

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 3 i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at fortsætte driften.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets selskabskapital er tabt, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december samt af resultat et af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, 24. juni 2013

#### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab



Anders Hübertz Mortensen

Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje, administrere og udleje erhvervsjendomme.

### Usikkerheder

Selskabet forventer i det kommende regnskabsår at omlægge lån og hermed få en billigere finansiering.

Selskabet har modtaget tilkendegivelse fra selskabets kreditinstitut, om at den vil stille den fornødne likviditet til rådighed for driften i regnskabsåret 2013 baseret på det nuværende aktivitetsniveau i selskabet. Det er ledelsens forventning, at denne forudsætning er realistisk, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Skulle disse forudsætninger mod ledelsens forventning briste vil det kunne påvirke selskabets evne til at fortsætte driften.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal i resultatopgørelsen omfatter 15 måneder, idet 2010/2011 var selskabets 1. regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2012 DKK	2010/11 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	Nettoomsætning	551.350	452
	Andre eksterne omkostninger	-213.021	-244
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>338.329</b>	<b>208</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-184.030	-215
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>154.299</b>	<b>-7</b>
	Finansielle indtægter	0	1
	Finansielle omkostninger	-794.181	-852
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-639.882</b>	<b>-858</b>
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-639.882</b>	<b>-858</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat primo	-853.326	0
	Årets resultat	-639.882	-858
	<b>Til disposition i alt</b>	<b>-1.493.208</b>	<b>-858</b>
	Frie reserver	0	-5
	Overført resultat ultimo	-1.493.208	-853
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-1.493.208</b>	<b>-858</b>

Note	Balance	2012 DKK	2010/11 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	11.213.632	11.398
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.213.632</b>	<b>11.398</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.213.632</b>	<b>11.398</b>
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere	0	11
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.213.632</b>	<b>11.408</b>

Note	Balance	2012 DKK	2010/11 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	-1.493.208	-853
1	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.413.208</b>	<b>-773</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.945.309	5.174
	Kreditinstitutter	6.125.000	6.125
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.070.309</b>	<b>11.299</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	210.000	200
	Kreditinstitutter	1.106.952	585
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	123.345	14
	Anden gæld	116.234	83
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.556.531</b>	<b>882</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.626.841</b>	<b>12.182</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.213.632</b>	<b>11.408</b>
3	Usikkerheder om going concern		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter		2012	2010/11	
		DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	80	-853	-773
	Årets resultat	0	-640	-640
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>-1.493</b>	<b>-1.413</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.956.000	4.235
--	-----------	-------

## 3 Usikkerheder om going concern

Usikkerhed i forbindelse med going concern er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

## 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommene med nom. 6.360 TDKK. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med 11.214 TDKK.

Der er endvidere til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut tinglyst ejerpantebreve i samme ejendomme med nom. 6.300 TDKK.