

---

# Langelinie Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 38393324**

Fisken 18  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2024**

---

**Tim Nielsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**    Langelinie Ejendomme ApS  
Fisken 18  
7100 Vejle

CVR-nr.:            38393324  
Regnskabsår:    01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Langelinie Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejle, den 31/05/2024

## **Direktion**

Tim Sebastian Andergren Nielsen

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiviteter og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver i øvrigt 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 hvert 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 eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen er lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom og andre indtægter i forbindelse hermed.

Værdireguleringer indeholder de årlige værdireguleringer af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration af investeringsejendommene.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, herunder indregning og måling af finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

### Skat

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, der indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle aktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuel efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse og administration, divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiredulering af investeringsjendomme"

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsjendomme er der for indeværende år anvendt en gennemsnitlig forrentning på 4,8 %.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden binding kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Aktuelle og udskudte skatter**

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles 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. Ændringer i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsjendomme måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Nettoomsætning		873.602	490.758
Eksterne omkostninger		-271.052	-229.550
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>602.550</b>	<b>261.208</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>602.550</b>	<b>261.208</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Øvrige finansielle omkostninger		-303.243	-223.054
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>299.307</b>	<b>38.154</b>
Skat af årets resultat		-65.848	-9.288
<b>Årets resultat</b>		<b>233.459</b>	<b>28.866</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		233.459	28.866
<b>I alt</b>		<b>233.459</b>	<b>28.866</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		7.266.068	9.489.194
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.266.068</b>	<b>9.489.194</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.266.068</b>	<b>9.489.194</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			22.337
Andre tilgodehavender			17.921
<b>Tilgodehavender i alt</b>			<b>40.258</b>
Likvide beholdninger		633.288	24.363
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>633.288</b>	<b>64.621</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>7.899.356</b>	<b>9.553.815</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		1.584.630	1.227.600
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.684.630</b>	<b>1.327.600</b>
Hensættelse til udskudt skat		199.980	199.980
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>199.980</b>	<b>199.980</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.814.000	5.431.637
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.814.000</b>	<b>5.431.637</b>
Gæld til realkreditinstitutter			165.276
Gæld til banker		1.040.250	1.124.297
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		986.296	700.000
Skyldig selskabsskat			382
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	1	174.200	604.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.200.746</b>	<b>2.594.598</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.014.746</b>	<b>8.026.235</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>7.899.356</b>	<b>9.553.815</b>

## Noter

### 1. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Depositum

### 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2023**

0