

Langelinie Ejendomme ApS

CVR-nr.: 38393324

Rugballevej 73
7100 Vejle

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

27/02/2022

Søren Alkærsg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Langelinie Ejendomme ApS
Rugballevej73
7100Vejle

CVR-nr: 38393324
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Revisor

LDM REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Porschevej3, 1
7100Vejle
DKDanmark
CVR-nr: 19553876
P-enhed: 1003870565

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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.

Ledelsesberetningen inderholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejle , den 14/02/2022

Direktion

Søren Alkærsig

Tim Sebastian Andergren Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Langelinie Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Langelinie Ejendomme ApS for regnskabsåret 01. januar 2021 til 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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, de internationale etiske regler for revisorer (JESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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

Vejle, 23/02/2022

Arne Mørch Jakobsen ,mne5675
Registreret revisor
LDM REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR:19553876

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har udviklet sig tilfredsstillende i regnskabsåret.

Selskabets investeringsejendomme er nu færdigrenoveret, hvorfor der er foretaget værdiregulering til dagsværdi. Denne værdiregulering har påvirket årets resultat med 709 tkr.

Ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme er der anvendt en gennemsnitlig forrentning på 4,8 %

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

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

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		339.350	342.199
Eksterne omkostninger		-115.827	-132.315
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		908.995	0
Bruttoresultat		1.132.518	209.884
Resultat af ordinær primær drift		1.132.518	209.884
Øvrige finansielle omkostninger		-112.729	-118.118
Ordinært resultat før skat		1.019.789	91.766
Skat af årets resultat	1	-225.683	-20.020
Årets resultat		794.106	71.746
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		794.106	71.746
I alt		794.106	71.746

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		4.957.256	4.013.581
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.957.256	4.013.581
Anlægsaktiver i alt		4.957.256	4.013.581
Likvide beholdninger		172.120	0
Omsætningsaktiver i alt		172.120	0
AKTIVER I ALT		5.129.376	4.013.581

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		100.000	50.000
Overført resultat		1.198.734	204.628
Egenkapital i alt		1.298.734	254.628
Hensættelse til udskudt skat		199.980	0
Hensatte forpligtelser i alt		199.980	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.360.335	2.799.617
Gæld til banker		0	355.154
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.360.335	3.154.771
Gæld til realkreditinstitutter		110.441	89.533
Gæld til banker		0	127.114
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	250.000
Skyldig selskabsskat		20.354	26.297
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		139.532	111.238
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		270.327	604.182
Gældsforpligtelser i alt		3.630.662	3.758.953
PASSIVER I ALT		5.129.376	4.013.581

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	204.628	254.628
Kapitalforhøjelse	50.000	200.000	250.000
Årets resultat		794.106	794.106
Egenkapital, ultimo	100.000	1.198.734	1.298.734

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	24354	20020
Ændring af udskudt skat	199980	0
Regulering vedrørende tidligere år	1349	0
	<u>225683</u>	<u>20020</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4013581
Tilgang	34850
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>4048431</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	908995
Opskrivninger ultimo	<u>908995</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4957426</u>

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut er tinglyst med hovedstol på 3.821.000 kr.
Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitutter er tinglyst ejerpantebreve på nom. 875.000 kr. og afgiftspantebrev på nom 137.000 kr.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0