

---

# Langelinie Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 38393324**

Rugballevej 73  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**23/06/2023**

---

**Søren Alkærsig**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Langelinie Ejendomme ApS  
Rugballevej 73  
7100 Vejle

CVR-nr.: 38393324  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** LDM REVISION, REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Porschevej 3, 1  
7100 Vejle  
DK Danmark  
CVR-nr.: 19553876  
P-enhed: 1003870565

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 22/06/2023

## 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 2022 til 31. december 2022 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, den 23/06/2023

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

# 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.

Selskabet har i årets løb investeret i en udlejningsejendom. Ejendommen er endnu ikke færdigrenoveret, hvorfor ejendommen er optaget til kostpris.

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.

## 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 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 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 investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		490.758	339.350
Eksterne omkostninger		-229.550	-115.827
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	908.995
<b>Bruttoresultat</b>		<b>261.208</b>	<b>1.132.518</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>261.208</b>	<b>1.132.518</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-223.054	-112.729
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>38.154</b>	<b>1.019.789</b>
Skat af årets resultat	1	-9.288	-225.683
<b>Årets resultat</b>		<b>28.866</b>	<b>794.106</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		28.866	794.106
<b>I alt</b>		<b>28.866</b>	<b>794.106</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		9.489.194	4.957.256
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>9.489.194</b>	<b>4.957.256</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.489.194</b>	<b>4.957.256</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.337	0
Andre tilgodehavender		17.921	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>40.258</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		24.363	172.120
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>64.621</b>	<b>172.120</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.553.815</b>	<b>5.129.376</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		1.227.600	1.198.734
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.327.600</b>	<b>1.298.734</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		5.431.637	3.360.335
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.431.637</b>	<b>3.360.335</b>
Gæld til realkreditinstitutter		165.276	110.441
Gæld til banker		1.124.297	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		700.000	0
Skyldig selskabsskat		382	20.354
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		604.643	139.532
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.594.598</b>	<b>270.327</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.026.235</b>	<b>3.630.662</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.553.815</b>	<b>5.129.376</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	8382	24354
Ændring af udskudt skat	0	199980
Regulering vedrørende tidligere år	906	1349
	<b>9288</b>	<b>225683</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	4048261
Tilgang	4531938
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8580199</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	908995
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>908995</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9489194</b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor pengeinstitut vedrørende gæld, 700.000 kr. til associerede virksomheder

#### **4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Gæld til realkreditinstitut er tinglyst med hovedstol på 6.101.000 kr.  
Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er tinglyst og deponeret ejerpantebreve på  
nom. 2.015.000 kr.. Bogført værdi af behæftede aktiver 9.489.194 kr.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0