

# LANGE EJENDOMME ApS

Kirkegade 149, 6700 Esbjerg  
CVR-nr. 19 11 21 36

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 1. april 2025

---

Henrik Ludvig Lange

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-16

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

LANGE EJENDOMME ApS  
Kirkegade 149  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 19 11 21 36  
Stiftet: 29. januar 1996  
Kommune: Esbjerg  
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

**Direktion**

Henrik Ludvig Lange

**Revision**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Dokken 8  
6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for LANGE 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 1. april 2025

Direktion:

---

Henrik Ludvig Lange

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i LANGE EJENDOMME ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LANGE EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 1. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse og drift af fast ejendom.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>404.873</b>	<b>393.104</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-104.501	-104.501
<b>Driftsresultat</b>		<b>300.372</b>	<b>288.603</b>
Andre finansielle indtægter	1	39.385	20.738
Øvrige finansielle omkostninger		-23.298	-25.550
<b>Resultat før skat</b>		<b>316.459</b>	<b>283.791</b>
Skat af årets resultat	2	-69.859	-61.712
<b>Årets resultat</b>		<b>246.600</b>	<b>222.079</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.100.000	0
Overført resultat		-853.400	222.079
<b>I alt</b>		<b>246.600</b>	<b>222.079</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		2.323.250	2.427.751
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		55.000	55.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>2.378.250</b>	<b>2.482.751</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.378.250</b>	<b>2.482.751</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.079.205	787.347
Andre tilgodehavender		107	0
Periodeafgrænsningsposter		18.550	17.580
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.097.862</b>	<b>804.927</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	7.174	6.885
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7.174</b>	<b>6.885</b>
Likvide beholdninger		6.609	74.425
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.111.645</b>	<b>886.237</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>3.489.895</b>	<b>3.368.988</b>
<hr/>			

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		477.983	1.331.383
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.100.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.777.983</b>	<b>1.531.383</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		138.000	129.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>138.000</b>	<b>129.000</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.271.874	1.411.066
Skyldigt sambeskatningsbidrag		60.661	49.671
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.332.535</b>	<b>1.460.737</b>
Gæld til realkreditinstitutter		139.192	138.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.000	25.223
Skyldigt sambeskatningsbidrag		49.712	41.132
Anden gæld		33.473	42.717
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>241.377</b>	<b>247.868</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.573.912</b>	<b>1.708.605</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>3.489.895</b>	<b>3.368.988</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	200.000	1.331.383	0	1.531.383
Forslag til resultatdisponering		-853.400	1.100.000	246.600
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>200.000</b>	<b>477.983</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.777.983</b>

---

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	38.210	18.740
Finansielle indtægter i øvrigt	1.175	1.998
	<b>39.385</b>	<b>20.738</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	60.859	49.712
Regulering af udskudt skat	9.000	12.000
	<b>69.859</b>	<b>61.712</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2023	3.835.200	55.000
Kostpris 30. september 2024	<b>3.835.200</b>	<b>55.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	1.407.449	0
Årets afskrivninger	104.501	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	<b>1.511.950</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	<b>2.323.250</b>	<b>55.000</b>

**4 | Andre værdipapirer og kapitalandele**  
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 30. september 2024		7.174
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		289

<b>5   Langfristede gældsforpligtelser</b>			
kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.411.066	139.192	711.130
Skyldigt sambeskatningsbidrag	60.661	0	0
	<b>1.471.727</b>	<b>139.192</b>	<b>711.130</b>

# Noter

## 6 | Eventualposter mv.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HENRIK LANGE HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.323.250 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LANGE EJENDOMME ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen løbende over udlejningsperioden. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Bygninger	30-40 år

## Anvendt regnskabspraksis

Inventar består af kunst som ikke afskrives.

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

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.