



Langelinieparken Århus ApS

Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 13003297

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.06.2025

Klaus Gad
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Langelinieparken Århus ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13003297

Stiftelsesdato: 05.05.1989

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Bestyrelse

Tina Sejr Gad
Jørgen Peter Danielsen
Klaus Gad

Direktion

Klaus Gad, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Langelinieparken Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12.06.2025

Direktion

Klaus Gad
direktør

Bestyrelse

Tina Sejr Gad

Jørgen Peter Danielsen

Klaus Gad

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Langelinieparken Århus ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Langelinieparken Århus ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisoreres 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Aarhus, den 12.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed. Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret omfattet udlejning af selskabets investeringsejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Måling af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		5.337.310	5.383.171
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.100.000	0
Driftsresultat		6.437.310	5.383.171
Andre finansielle indtægter		5.644	3.928
Andre finansielle omkostninger	1	(1.275.329)	(1.429.637)
Resultat før skat		5.167.625	3.957.462
Skat af årets resultat	2	(1.041.718)	(776.565)
Årets resultat		4.125.907	3.180.897
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		2.125.907	3.180.897
Resultatdisponering		4.125.907	3.180.897

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		159.500.000	158.400.000
Materielle aktiver	3	159.500.000	158.400.000
Anlægsaktiver		159.500.000	158.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		900.591	0
Andre tilgodehavender		33.819	4.202
Tilgodehavender		934.410	11.002
Likvide beholdninger		778.739	858.775
Omsætningsaktiver		1.713.149	869.777
Aktiver		161.213.149	159.269.777

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		60.498.244	58.372.337
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Egenkapital		62.898.244	58.772.337
Udskudt skat		20.164.000	19.877.000
Hensatte forpligtelser		20.164.000	19.877.000
Gæld til realkreditinstitutter		72.967.350	74.140.200
Langfristede gældsforpligtelser	4	72.967.350	74.140.200
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.175.257	1.162.186
Deposita		1.627.937	1.673.651
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.092.293	1.256.813
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.396	60.069
Gæld til tilknyttede virksomheder		730.565	1.555.938
Skyldige sambeskatningsbidrag		347.718	730.565
Anden gæld		101.389	41.018
Kortfristede gældsforpligtelser		5.183.555	6.480.240
Gældsforpligtelser		78.150.905	80.620.440
Passiver		161.213.149	159.269.777
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	58.372.337	0	58.772.337
Årets resultat	0	2.125.907	2.000.000	4.125.907
Egenkapital ultimo	400.000	60.498.244	2.000.000	62.898.244

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.160	158.656
Renteomkostninger i øvrigt	1.251.169	1.270.981
	1.275.329	1.429.637

2 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Aktuel skat	754.718	730.565
Ændring af udskudt skat	287.000	46.000
	1.041.718	776.565

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	73.184.797
Kostpris ultimo	73.184.797
Opskrivninger primo	85.215.203
Årets opskrivninger	1.100.000
Opskrivninger ultimo	86.315.203
Regnskabsmæssig værdi ultimo	159.500.000

Selskabets investeringsejendomme består af et lejlighedskompleks i Aarhus C på samlet 3.420 m² med tilhørende 56 parkeringspladser i særskilt parkeringskælder.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af de regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,6% pr. 31.12.2024, i lighed med sidste år.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 19,1 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 25,3 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 5.645 t.kr.

Der har i regnskabsåret været begrænset tomgang.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.175.257	1.162.186	72.967.350	68.305.357
	1.175.257	1.162.186	72.967.350	68.305.357

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KG Ejendomme ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Det fremgår af tingbogen, at prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med nom. 84.504 t.kr.

Selskabet har desuden stillet anden sikkerhed i ejendomme nom. 42 t.kr. til ejerforeningen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 159.500.000 kr. pr. 31.12.2024.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindestående.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.