
Langenæs Allé 14 A/S

Dalgas Avenue 43, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 28 28 17 49

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 5/5 2025

Jacob Møller
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Langenæs Allé 14 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 5. maj 2025

Direktion

Peter Anker Jakobsen
direktør

Bestyrelse

Lene Jakobsen
formand

Peter Anker Jakobsen

Christian Anker Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Langenæs Allé 14 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Langenæs Allé 14 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorerers 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus C, den 5. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne23328

Selskabsoplysninger

Selskabet	Langenæs Allé 14 A/S Dalgas Avenue 43 8000 Aarhus C CVR-nr: 28 28 17 49 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 27. oktober 2004 Regnskabsår: 20. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Lene Jakobsen, formand Peter Anker Jakobsen Christian Anker Jakobsen
Direktion	Peter Anker Jakobsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Advokatfirmaet Kroman Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Aarhus
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
Bruttofortjeneste		<u>DKK</u> 2.582.514	<u>DKK</u> 2.523.696
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-383.798</u>	<u>-383.798</u>
Resultat før finansielle poster		2.198.716	2.139.898
Finansielle omkostninger		<u>-488.815</u>	<u>-535.856</u>
Resultat før skat		1.709.901	1.604.042
Skat af årets resultat	3	<u>-376.179</u>	<u>-352.889</u>
Årets resultat		1.333.722	1.251.153
Resultatdisponering			
		<u>2024</u>	<u>2023</u>
		DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.333.722</u>	<u>1.251.153</u>
		1.333.722	1.251.153

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		19.508.917	19.892.715
Materielle anlægsaktiver	4	19.508.917	19.892.715
Anlægsaktiver		19.508.917	19.892.715
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		200.000	0
Andre tilgodehavender		19.141	53.337
Tilgodehavender		219.141	53.337
Likvide beholdninger		887.231	1.184.805
Omsætningsaktiver		1.106.372	1.238.142
Aktiver		20.615.289	21.130.857

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		0	0
Overført resultat		5.389.720	4.055.998
Egenkapital		5.889.720	4.555.998
Hensættelse til udskudt skat		926.898	783.746
Hensatte forpligtelser		926.898	783.746
Gæld til realkreditinstitutter		7.636.291	8.250.082
Deposita		344.666	339.630
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.980.957	8.589.712
Gæld til realkreditinstitutter	5	690.622	734.961
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.130	5.912
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	48.792
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.734.674	6.110.590
Selskabsskat		233.027	91.738
Anden gæld		153.261	209.408
Kortfristede gældsforpligtelser		5.817.714	7.201.401
Gældsforpligtelser		13.798.671	15.791.113
Passiver		20.615.289	21.130.857
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.954.435	4.055.998	6.510.433
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-1.954.435	0	-1.954.435
Korrigeret egenkapital 1. januar	500.000	0	4.055.998	4.555.998
Årets resultat	0	0	1.333.722	1.333.722
Egenkapital 31. december	500.000	0	5.389.720	5.889.720

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve og udleje fast ejendom samt den i forbindelse hermed relaterede virksomhed.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	233.027	209.738
Årets udskudte skat	143.152	143.151
	<u>376.179</u>	<u>352.889</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>25.911.307</u>
Kostpris 31. december	<u>25.911.307</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	6.018.592
Årets afskrivninger	<u>383.798</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>6.402.390</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>19.508.917</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.777.667	5.359.774
Mellem 1 og 5 år	2.858.624	2.890.308
Langfristet del	7.636.291	8.250.082
Inden for 1 år	690.622	734.961
	8.326.913	8.985.043
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	344.666	339.630
Langfristet del	344.666	339.630
Inden for 1 år	0	0
	344.666	339.630
	2024	2023
	DKK	DKK

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pantebrev på TDKK 12.849, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på:	19.508.917	19.892.715
-------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Langenæs Allé 14 A/S for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme fra dagsværdi efter reglerne i ÅRL § 41 til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat for indeværende år med DKK 69.602 (2023: DKK 69.602) og årets resultat med DKK 54.290 (2023: DKK 54.290). Det har derudover påvirket selskabets anlægsaktiver med DKK 69.602 (2023: DKK -2.505.686) og den samlede balancesum med DKK 69.602 (2023: DKK -2.505.686). Egenkapitalen er påvirket med DKK 54.290 (2023: DKK -1.954.435). Selskabets pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Udover dette er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver 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 hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Erhvervsbygninger	50 år
-------------------	-------

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Erhvervsbygninger	20-25 %
-------------------	---------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.