

*Ejendomsselskabet Langager 2 ApS  
Langager 2  
2680 Solrød Strand*

*CVR-nr: 26 08 44 90*

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2019

Penneo dokumentnøgle: BIYUF-X1GUZ-GOECI-8IFUW-G748G-4GXT1

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. februar 2020

---

Jesper Olsen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Langager 2 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 27. januar 2020

**Direktion**

Jesper Olsen

**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Langager 2 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Langager 2 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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

Brøndby, den 27. januar 2020

**TimeVision**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 38267132

Yvonne Pauly  
Registreret revisor  
mne4338

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Langager 2 ApS  
Langager 2  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 26 08 44 90  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jesper Olsen

**Revisor** TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive, besidde, udleje samt administrere ejendommen Langager 2, 2680 Solrød Strand.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har valgt en afdragsprofil på selskabets lån således, at selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets anpartshaver stiller den fornødne kapital til rådighed. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Ledelsen forventer at selskabets ejendom sælges i 2020.

**GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Langager 2 ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

**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 tilbageførslers 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Investeringsejendommens driftsomkostninger**

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

**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. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2019 DKK	2018 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>225.311</b>	<b>216.681</b>
2 Personaleomkostninger	-204.275	-217.200
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-129.159	-129.159
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-108.123</b>	<b>-129.678</b>
Andre finansielle indtægter	10	6
Andre finansielle omkostninger	-46.412	-38.565
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-154.525</b>	<b>-168.237</b>
Skat af årets resultat	5.525	8.516
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-149.000</b>	<b>-159.721</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-149.000	-159.721
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-149.000</b>	<b>-159.721</b>

## AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger	4.919.105	5.048.263
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.919.105</b>	<b>5.048.263</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.919.105</b>	<b>5.048.263</b>
Selskabsskat	8.000	10.000
Periodeafgrænsningsposter	14.930	14.083
<b>Tilgodehavender</b>	<b>22.930</b>	<b>24.083</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>52.761</b>	<b>55.345</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>75.691</b>	<b>79.428</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.994.796</b>	<b>5.127.691</b>

## PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	571.013	720.013
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>696.013</b>	<b>845.013</b>
Hensættelse til udskudt skat	332.989	338.514
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>332.989</b>	<b>338.514</b>
Prioritetsgæld	2.931.755	3.152.138
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.931.755</b>	<b>3.152.138</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	219.949	217.413
Anden gæld	814.090	571.011
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3.602
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.034.039</b>	<b>792.026</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.965.794</b>	<b>3.944.164</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.994.796</b>	<b>5.127.691</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

		2019 DKK	2018 DKK	
<b>1 Usikkerhed om fortsat drift</b>				
Selskabets valgte afdragsprofil på selskabets lån er sket i drøftelse med selskabets ejer. Selskabets ejer har i forbindelse med låneoptagelsen meddelt at han støtter op om selskabet for at nedbringe gælden og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.				
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget		1	1	
Lønninger		204.275	217.200	
<b>Personaleomkostninger i alt</b>		<b>204.275</b>	<b>217.200</b>	
<b>3 Egenkapital</b>	Primo		Ultimo	
		Forslag til resultatdisponering		
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000	
Overført resultat	720.013	-149.000	571.013	
	<b>845.013</b>	<b>-149.000</b>	<b>696.013</b>	
Anpartskapitalen er fordelt således:				
125 anpartar á nom 1.000			125.000	
			<b>125.000</b>	
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristig andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.369.551	3.151.704	219.949	2.097.303
	<b>3.369.551</b>	<b>3.151.704</b>	<b>219.949</b>	<b>2.097.303</b>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 3.152. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 4.919.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Skovgaard Olsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-691358951909

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-02-04 08:02:29Z

NEM ID 

## Yvonne Pauly

Godkendt revisor

På vegne af: TimeGruppen

Serienummer: CVR:38267132-RID:52682387

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-02-04 08:05:00Z

NEM ID 

## Jesper Skovgaard Olsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-691358951909

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-02-04 08:06:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BIYUF-X1GUZ-GOECI-8IFUW-G748G-4GXT1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>