

Ejendomsselskabet Langager 2 ApS  
Langager 2  
2680 Solrød Strand

CVR-nr: 26 08 44 90

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016

Penneo dokumentnøgle: 3TGVQ-2HI68-VTGLB-EP5CI-SS124-4EO2P

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2017

---

Jesper Olsen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 31. januar 2017

**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 2016 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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 31. januar 2017

**TimeVision Brøndby**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 19000435

John Hansen  
Registreret revisor

Yvonne Pauly  
Registreret revisor

**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 Brøndby  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Park Alle 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.

**GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Langager 2 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

**Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med DKK 0. Årets skat af praksisændringen udgør DKK 0, medens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med DKK 0.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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 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

### Generelt

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, omkostninger 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.

#### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<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 nettosalgsprisen 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 lånoptagelsestids-

punktet 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.

	2016 DKK	2015 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>420.179</b>	<b>372.336</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-124.499	-113.991
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>295.680</b>	<b>258.345</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>295.680</b>	<b>258.345</b>
Andre finansielle indtægter	150	0
Andre finansielle omkostninger	-54.122	-75.639
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>241.708</b>	<b>182.706</b>
Skat af årets resultat	-69.891	-62.196
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>171.817</b>	<b>120.510</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	171.817	120.510
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>171.817</b>	<b>120.510</b>

## AKTIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger	5.306.580	5.380.225
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.306.580</b>	<b>5.380.225</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.306.580</b>	<b>5.380.225</b>
Andre tilgodehavender	31.396	33.865
Periodeafgrænsningsposter	13.628	12.828
<b>Tilgodehavender</b>	<b>45.024</b>	<b>46.693</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>273.527</b>	<b>158.766</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>318.551</b>	<b>205.459</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.625.131</b>	<b>5.585.684</b>

## PASSIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.018.408	846.591
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>1.143.408</b>	<b>971.591</b>
Hensættelse til udskudt skat	349.644	312.379
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>349.644</b>	<b>312.379</b>
Prioritetsgæld	3.589.247	3.797.464
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.589.247</b>	<b>3.797.464</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	210.122	49.296
Selskabsskat	29.657	15.979
Anden gæld	303.053	438.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>542.832</b>	<b>504.250</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>4.132.079</b>	<b>4.301.714</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.625.131</b>	<b>5.585.684</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	846.591	171.817	1.018.408
	<u>971.591</u>	<u>171.817</u>	<u>1.143.408</u>

Aktiekapitalen er fordelt således:

125 anparter á nom 1.000	125.000
	<u>125.000</u>

	Restgæld 31/12 2016	Dagsværdi 31/ 12 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	3.834.620	3.799.369	210.122	2.784.007
	<u>3.834.620</u>	<u>3.799.369</u>	<u>210.122</u>	<u>2.784.007</u>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

### 4 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 3.835. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 5.307.

# 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: 5.103.133.5

2017-02-17 13:57:21Z

NEM ID 

## Yvonne pauly

Registreret revisor

På vegne af: TimeGruppen

Serienummer: CVR:19000435-RID:1202731401000

IP: 87.116.31.253

2017-02-17 14:00:01Z

NEM ID 

## John Hansen

Registreret revisor

På vegne af: TimeGruppen

Serienummer: CVR:19000435-RID:1202377128236

IP: 87.116.31.253

2017-02-17 14:15:08Z

NEM ID 

## Jesper Skovgaard Olsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-691358951909

IP: 5.103.133.5

2017-02-17 14:20:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3TGVQ-2HI68-VTGLB-EP5CI-SS124-4EO2P

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>