

**Langkjær Ejendomme ApS**  
Møllevej 14, 7323 Give

**CVR-nr. 30 73 35 09**

**Årsrapport**

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2017

---

Kim Langkjær  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Langkjær Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 13. januar 2017

### **Direktion**

Kim Langkjær

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaveren i Langkjær Ejendomme ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Langkjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Give, den 13. januar 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Claus Lykke Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Langkjær Ejendomme ApS Møllevej 14 7323 Give
	CVR-nr.: 30 73 35 09
	Stiftet: 30. juli 2007
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Kim Langkjær
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjortsvangen 4 7323 Give
<b>Modervirksomhed</b>	Langkjær Invest A/S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Langkjær Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Bygninger	100 år
Finansieringsomkostninger	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Langkjær Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>977.117</b>	<b>779.629</b>
2 Personaleomkostninger	-531.715	-515.792
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.825	-139.747
<b>Driftsresultat</b>	<b>408.577</b>	<b>124.090</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	71.708	75.409
Andre finansielle indtægter	1.245	1.198
3 Andre finansielle omkostninger	-175.703	-51.249
<b>Resultat før skat</b>	<b>305.827</b>	<b>149.448</b>
4 Skat af årets resultat	-68.118	-25.408
<b>Årets resultat</b>	<b>237.709</b>	<b>124.040</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
Overføres til overført resultat	0	124.040
Disponeret fra overført resultat	-1.162.291	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>237.709</b>	<b>124.040</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	159.200	0
6 Grunde og bygninger	9.873.217	10.015.242
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.032.417</u>	<u>10.015.242</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.032.417</u></b>	<b><u>10.015.242</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	127.738	4.745
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.419.520	1.791.243
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0
Udskudte skatteaktiver	405.600	404.000
Andre tilgodehavender	51.609	67.296
Tilgodehavender i alt	<u>2.004.467</u>	<u>2.267.284</u>
Likvide beholdninger	<u>31.875</u>	<u>162.616</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.036.342</u></b>	<b><u>2.429.900</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.068.759</u></b>	<b><u>12.445.142</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
7	Anpartskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	2.577.127	3.739.418
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.102.127</u></b>	<b><u>3.864.418</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.612.866	6.936.409
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.612.866</u>	<u>6.936.409</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	385.000	374.000
	Gæld til pengeinstitutter	464.040	548.533
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	262.667
	Selskabsskat	69.718	64.085
	Anden gæld	435.008	395.030
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.353.766</u>	<u>1.644.315</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.966.632</u></b>	<b><u>8.580.724</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.068.759</u></b>	<b><u>12.445.142</u></b>
<b>9</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år renovering og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	460.009	444.218
Pensioner	60.023	59.967
Andre omkostninger til social sikring	11.683	11.607
	<u><b>531.715</b></u>	<u><b>515.792</b></u>

### 3. Andre finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	15.561	5.665
Andre renteomkostninger	160.142	45.584
	<u><b>175.703</b></u>	<u><b>51.249</b></u>

### 4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	69.718	64.108
Årets regulering af udskudt skat	-1.600	-38.700
	<u><b>68.118</b></u>	<u><b>25.408</b></u>

### 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
Kostpris 1. oktober	0	0
Tilgang i årets løb	199.000	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<u><b>199.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-39.800	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<u><b>-39.800</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><b>159.200</b></u>	<u><b>0</b></u>

## Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	<u>12.178.779</u>	<u>12.178.779</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>12.178.779</u></b>	<b><u>12.178.779</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-2.163.537	-2.023.790
Årets af-/nedskrivninger	<u>-142.025</u>	<u>-139.747</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b><u>-2.305.562</u></b>	<b><u>-2.163.537</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>9.873.217</u></b>	<b><u>10.015.242</u></b>
<b>7. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. oktober	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	3.739.418	3.615.378
Årets overførte resultat	<u>-1.162.291</u>	<u>124.040</u>
	<b><u>2.577.127</u></b>	<b><u>3.739.418</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.998 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 9.873 t.kr.

Til sikkerhed for egen, søsterselskabers og moderselskabs gæld til pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger 9.420 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 9.873 t.kr.

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Langkjær Invest A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.