



# Langers ejendomme ApS

Bentsensvej 26, 4330 Hvalsø

CVR-nr. 36 68 43 13

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2018.

---

Claus Langer  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Langers 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, den 3. april 2018

**Direktion**

Claus Langer

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Langers ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Langers ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisorerets 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.

Roskilde, den 3. april 2018

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Dan Rasmus Petersen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33210

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Langers ejendomme ApS Bentsensvej 26 4330 Hvalsø
	CVR-nr.: 36 68 43 13
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Claus Langer, Bentsensvej 26
<b>Revisor</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Langers Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at eje fast ejendom, udlejning og drift af landbrugsejendomme samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-177.123</b>	<b>-71</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.108	-40
<b>Driftsresultat</b>	<b>-217.231</b>	<b>-111</b>
Andre finansielle indtægter	404	124
Øvrige finansielle omkostninger	-65.791	-75
<b>Resultat før skat</b>	<b>-282.618</b>	<b>-62</b>
Skat af årets resultat	62.176	41
<b>Årets resultat</b>	<b>-220.442</b>	<b>-21</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-220.442	-21
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-220.442</b>	<b>-21</b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	7.934.176	7.971
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.170	14
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.944.346</u>	<u>7.985</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.944.346</u></b>	<b><u>7.985</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	75.376	13
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	33
Tilgodehavender i alt	<u>75.376</u>	<u>46</u>
Likvide beholdninger	<u>25.747</u>	<u>90</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>101.123</u></b>	<b><u>136</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.045.469</u></b>	<b><u>8.121</u></b>



## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50
5 Overført resultat	-414.393	-194
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-364.393</b>	<b>-144</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.214.000	4.214
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.214.000	4.214
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.128.204	3.960
Anden gæld	47.658	71
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.195.862	4.051
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.409.862</b>	<b>8.265</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.045.469</b>	<b>8.121</b>
<b>1 Kapitaltab</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1. Kapitaltab</b>		
Selskabet forventer at reetablere kapitalen ved fremtidig indtejning. Moderselskabet har afgivet støtteerklæring.		
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2017	8.031.740	8.032
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>8.031.740</b>	<b>8.032</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-60.846	-24
Årets afskrivninger	-36.718	-37
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-97.564</b>	<b>-61</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>7.934.176</b>	<b>7.971</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2017	16.950	0
Tilgang i årets løb	0	17
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>16.950</b>	<b>17</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-3.390	0
Årets afskrivninger	-3.390	-3
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-6.780</b>	<b>-3</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>10.170</b>	<b>14</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50
	<b>50.000</b>	<b>50</b>

## Noter

---

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-193.951	-173
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-220.442</u>	<u>-21</u>
	<u><b>-414.393</b></u>	<u><b>-194</b></u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<u><b>4.214.000</b></u>	<u><b>4.214</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.214.000</u>	<u>4.214</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.214 t.kr., er der givet pant for 4.214 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 5.882 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Langers Holding ApS, CVR-nr. 31780853 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Langers ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning, i form af lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

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

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 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 af- og nedskrivninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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 Langers 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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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