

Langkilden ApS

Birkebo 3 A
2950 Vedbæk
CVR-nr. 36 72 33 27

Årsrapport for 1. oktober 2018 - 30. september 2019
(4. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 23. januar 2020

Jan R. Christoffersen
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet: Langkilden ApS
Birkebo 3 A
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 36 72 33 27
Stiftet: 22. april 2015
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Direktion Jan R. Christoffersen
Søren Sandvig

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Langkilden ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 23. januar 2020

I direktionen:

Jan R. Christoffersen

Søren Sandvig

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Langkilden ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Langkilden ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at udfaldet af aktuel tvist vedrørende udbedring af gulve kan medføre at selskabet ikke kan betale udgifter hertil. Selskabets ledelse vurderer med bistand fra gulvleverandøren at kunne skabe basis for en forligsmæssig løsning, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 23. januar 2020

AUGUSTA REVISION
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 44 53 86

Nikolaj Kure Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 35 405

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har været at udvikle, opføre og sælge 18 ejerlejligheder i Glostrup. Lejlighederne er afleveret 1. oktober 2018.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -705.068.

Egenkapitalen udgør kr. -652.402.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Der har i efteråret 2019 været afholdt 1 års gennemgang og de her konstaterede mangler er udbedret. 10 købere har separat begæret syn og skøn for knirkelyde stammende fra de leverede trægulve, og der har hidtil forsigtigt været hensat kr. 200.000 til eventuel afhjælpning af dette forhold. Hensættelsen er forhøjet betydeligt i indeværende regnskabsår, da 9 af 10 har fået helt eller delvist medhold i deres indsigelser.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Mod forventning har køberne fået medhold i at flere gulve efter syn- og skønsmandens vurdering skal udbedres efter en foreslået udbedringsmetode og form der omkostningsmæssigt langt overstiger de konstaterede indsigelser.

Sælger har overfor de berørte beboere tilbudt en udbedring udført i samspil med gulvleverandøren, der har tilkendegivet at kunne udbedre de gjorte indsigelser til et beløb der kan rummes indenfor selskabets kapitalberedskab. Købernes repræsentant har ikke for nærværende forholdt sig til dette tilbud.

Stadfæster en civilretslig afgørelse det modtagne syn og skøn vil selskabet ikke være i stand til imødekomme de fulde hensættelser til eventualforpligtelser. Selskabets ledelse vurderer med bistand fra gulvleverandøren at kunne skabe basis for en forligsmæssig løsning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Langkilden ApS for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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 og nedskrivninger.

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.

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.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisation sværdi.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisation sværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garanti perioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles til nettorealisation sværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garanti arbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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

Resultatopgørelse

	Note	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE		-704.060	890.616
Personaleomkostninger.....	2	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-704.060	890.616
Finansielle indtægter		0	8.273
Finansielle omkostninger		<u>-1.008</u>	<u>-43.056</u>
RESULTAT FØR SKAT		-705.068	855.833
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>-188.263</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-705.068</u></u>	<u><u>667.570</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-705.068</u>	<u>667.570</u>
Disponeret i alt		<u><u>-705.068</u></u>	<u><u>667.570</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	30/09-19	30/09-18
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		1.076	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		510.115	0
Andre tilgodehavender		79.720	26.409
Periodeafgrænsningsposter		0	40.600
Tilgodehavender i alt		590.911	67.009
Likvide beholdninger		145.447	1.785.952
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		736.358	1.852.961
AKTIVER I ALT		736.358	1.852.961

Balance

PASSIVER

	Note	30/09-19	30/09-18
EGENKAPITAL:			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-702.402	2.666
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-652.402</u>	<u>52.666</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:			
Udskudt skat		0	0
Andre hensatte forpligtelser	3	<u>1.060.756</u>	<u>598.956</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>1.060.756</u>	<u>598.956</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	40.613
Gæld til tilknyttede virksomheder		726	726
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		<u>327.278</u>	<u>1.160.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>328.004</u>	<u>1.201.339</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>328.004</u>	<u>1.201.339</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>736.358</u></u>	<u><u>1.852.961</u></u>
Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift	1		
Personaleforhold	2		
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har, som følge af hensættelser til udbedring af mangler på gulve samt 1- og 5-års gennemgang, negativ egenkapital og er afhængig af fremmed finansiering for at fortsætte driften.

Mod forventning har køberne fået medhold i at flere gulve efter syn- og skønsmandens vurdering skal udbedres efter en foreslået udbedringsmetode og form der omkostningsmæssigt langt overstiger de konstaterede indsigelser.

Sælger har overfor de berørte beboere tilbudt en udbedring udført i samspil med gulvleverandøren, der har tilkendegivet at kunne udbedre de gjorte indsigelser til et beløb der kan rummes indenfor selskabets kapitalberedskab. Købernes repræsentant har ikke for nærværende forholdt sig til dette tilbud.

Stadfæster en civilretslig afgørelse det modtagne syn og skøn vil selskabet ikke være i stand til imødekomme de fulde hensættelser til eventualforpligtelser.

Selskabets ledelse vurderer med bistand fra gulvleverandøren at kunne skabe basis for en forligsmæssig løsning. Det er derfor vores vurdering, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning for fortsat drift.

2 Personaleforhold

2018/19**2017/18**

Gennemsnitligt antal ansatte 1 1

3 Andre hensatte forpligtelser

Hensættelse til 1-års og 5-års gennemgang af byggeri og mangler

Selskabets ledelse har hensat beløb til at imødekomme omkostninger i forbindelse med 1-års og 5-års gennemgang og øvrige mangler på de opførte lejligheder.

10 købere har separat begæret syn og skøn for knirkelyde stammende fra de leverede trægulve, og der har hidtil forsigtigt været hensat 200 t.kr. til eventuel afhjælpning af dette forhold. Hensættelsen er forhøjet betydeligt i indeværende regnskabsår, da 9 af 10 har fået helt eller delvist medhold i deres indsigelser.

Der er hensat følgende beløb:

Hensat 399 t.kr., svarende til 2% af byggesummen.

Hensat 662 t.kr. til udbedring af gulve og øvrige mangler, herunder advokathonorar.

Noter

4 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab Langkilden Holding A/S som administrationsselskab og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabskat.

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

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har derudover stillet sædvanlige og branchemæssige sikkerhedsstillelser og garantier.