

# Kai Langerup Ejendomme A/S

CVR-nr. 38 55 31 19

Slotsgade 31A  
4800 Nykøbing F.

**Årsrapport 2021**  
(regnskabsperiode 1. januar 2021 - 31. december 2021)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. februar 2022

---

Kai Langerup  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14



# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Kai Langerup Ejendomme A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 24. februar 2022

I direktionen:

---

Kai Langerup

*Direktør*

I bestyrelsen:

---

Jannich Langerup L.

*Formand*

---

Hanne Langerup Brandt

---

Kai Langerup



# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til den daglige ledelse i Kai Langerup Ejendomme A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Kai Langerup Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorer's 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.

Nykøbing F., den 24. februar 2022

**Andersen**

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 10 10 84 54

Martin Oluf Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne30250



# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kai Langerup Ejendomme A/S Slotsgade 31A 4800 Nykøbing F.
	CVR-nr.: 38 55 31 19
	Hjemsted: Guldborgsund Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kai Langerup
<b>Bestyrelse</b>	Jannich Langerup L. Hanne Langerup Brandt Kai Langerup
<b>Revisor</b>	Andersen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Slotsbryggen 14A 4800 Nykøbing F.



# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme samt drift af café.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

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 ikke for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>148.128</b>	<b>1.114.367</b>
Personaleomkostninger	1	-34.078	-403.616
Af- og nedskrivninger	2	-173.360	-174.570
Andre driftsomkostninger		-105.486	-524.850
<b>Driftsresultat</b>		<b>-164.796</b>	<b>11.331</b>
Finansielle indtægter		0	42.156
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-76.359	-76.160
Finansielle omkostninger		-19.981	-94.951
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-261.136</b>	<b>-117.624</b>
Skat af årets resultat	3	57.450	46.613
<b>Årets resultat</b>		<b>-203.686</b>	<b>-71.011</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-203.686	-71.011
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-203.686</b>	<b>-71.011</b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
Grunde og bygninger	4	8.538.181	8.684.713
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	79.492	88.532
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.617.673</b>	<b>8.773.245</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.617.673</b>	<b>8.773.245</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.143	60.563
Andre tilgodehavender		6.000	172.268
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		15.176	0
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>38.319</b>	<b>232.831</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>211.532</b>	<b>425.162</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>249.851</b>	<b>657.993</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.867.524</b>	<b>9.431.238</b>





## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		3.916.179	4.119.865
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.416.179</b>	<b>4.619.865</b>
Hensættelser til udskudt skat		408.304	450.578
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>408.304</b>	<b>450.578</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.954.829	2.027.662
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.954.829</b>	<b>2.027.662</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	75.815	78.329
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.143
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	14.039
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.830.279	1.971.805
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		162.118	261.817
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.088.212</b>	<b>2.333.133</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.043.041</b>	<b>4.360.795</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.867.524</b>	<b>9.431.238</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	4.119.865	4.190.876
Årets resultat	<u>-203.686</u>	<u>-71.011</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>3.916.179</u></b>	<b><u>4.119.865</u></b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>4.416.179</u></b>	<b><u>4.619.865</u></b>



## Noter

	2021	2020
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	33.887	401.805
Pensioner	0	0
Omkostninger til social sikring	191	1.811
	<b>34.078</b>	<b>403.616</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, bygninger	146.532	161.950
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	26.828	12.620
	<b>173.360</b>	<b>174.570</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	-15.176	454.366
Regulering af udskudt skat	-42.274	-500.979
	<b>-57.450</b>	<b>-46.613</b>



## Noter

	2021	2020
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	9.256.156	12.631.156
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	-3.375.000
Kostpris 31. december	<u>9.256.156</u>	<u>9.256.156</u>
Afskrivninger 1. januar	571.443	616.241
Årets afskrivninger	146.532	161.950
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	0	-206.748
Afskrivninger 31. december	<u>717.975</u>	<u>571.443</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>8.538.181</u></b>	<b><u>8.684.713</u></b>
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	108.944	20.000
Årets tilgang	17.788	177.733
Årets afgang	0	-88.789
Kostpris 31. december	<u>126.732</u>	<u>108.944</u>
Afskrivninger 1. januar	20.412	9.000
Årets afskrivninger	26.828	12.620
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	-1.208
Afskrivninger 31. december	<u>47.240</u>	<u>20.412</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>79.492</u></b>	<b><u>88.532</u></b>



## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.030.644	75.815	1.954.829	1.577.644
	<b>2.030.644</b>	<b>75.815</b>	<b>1.954.829</b>	<b>1.577.644</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Kai Langerup Holding ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut på t.kr. 2.031, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 5.471, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 3.546.

Selskabet har overfor kreditinstitut mfl. udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.700, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 6.233.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.



# Anvendt regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt lejeindtægter.

Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning samt øvrige omkostninger der er anvendt til driften af udlejningsejendommene.

## Andre eksterne omkostninger

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

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

## Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing samt tillæg og godtgørelse 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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.930 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 t.kr.

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 henholdsvis andre driftsmkostninger.

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for 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

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.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.





# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## 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.

## 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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.

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 nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



# Anvendt regnskabspraksis

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



# 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.”

## Kai Langerup

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-379994733285

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-03-10 14:24:19 UTC

NEM ID 

## Kai Langerup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-379994733285

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-03-10 14:24:19 UTC

NEM ID 

## Jannich Langerup Lassenes

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-163054722440

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-03-12 14:12:17 UTC

NEM ID 

## Hanne Langerup Brandt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-855515877495

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-03-20 14:47:47 UTC

NEM ID 

## Martin Oluf Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10108454-RID:55252089

IP: 83.93.xxx.xxx

2022-03-20 16:24:44 UTC

NEM ID 

## Kai Langerup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-379994733285

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-03-23 13:58:58 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OCT15L-TVY1Z-4L1EZ-J3PO2-NDMFS-W5KZL

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>