



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LANGEGADE 33 APS**

**RAVNSØVEJ 71, 8670 LÅSBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. oktober 2023

---

**Bo Zangenberg Lynggaard**

**CVR-NR. 42 92 37 29**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Langegade 33 ApS Ravnsøvej 71 8670 Låsby
	CVR-nr.: 42 92 37 29 Stiftet: 20. december 2021 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Bo Zangenberg Lynggaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Skanderborgvej 36 8680 Ry

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Langegade 33 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Låsby, den 16. oktober 2023

Direktion:

---

Bo Zangenberg Lynggaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Langegade 33 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Langegade 33 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Silkeborg, den 16. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.309 tkr. efter skat, hvilket af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret ombygget ejendommen, således at denne udgør tre lejemål, hvoraf en er frasolgt i regnskabsåret og en anden er frasolgt i regnskabsåret 2023/24.

Årets resultat er positivt påvirket af avance fra salg af ejendom med 211 tkr. før skat. Årets resultat er endvidere positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendommen med 1.638 tkr. før skat.

Den i regnskabsåret 2023/24 solgte ejendom har en realiseret fortjeneste på 243 tkr. før skat.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 (6 mdr.) kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>357.160</b>	<b>74.972</b>
Personaleomkostninger.....	2	-42.288	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.637.718	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.952.590</b>	<b>74.972</b>
Andre finansielle omkostninger.....	3	-257.212	-212.955
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.695.378</b>	<b>-137.983</b>
Skat af årets resultat.....	4	-387.012	30.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.308.366</b>	<b>-107.983</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.308.366	-107.983
<b>I ALT</b> .....		<b>1.308.366</b>	<b>-107.983</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		7.500.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger....		0	6.089.950
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>7.500.000</b>	<b>6.089.950</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.500.000</b>	<b>6.089.950</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		2.903.799	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>2.903.799</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		41.106	85.758
Udskudte skatteaktiver.....		0	30.000
Periodeafgrænsningsposter.....		75.509	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>116.615</b>	<b>115.758</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>160.610</b>	<b>144</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.181.024</b>	<b>115.902</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.681.024</b>	<b>6.205.852</b>



## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		1.200.383	-107.983
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.240.383</b>	<b>-67.983</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		327.000	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>327.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.005.735	3.165.735
Selskabsskat.....		30.012	0
Deposita.....		208.000	200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>3.243.747</b>	<b>3.365.735</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		160.000	158.719
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.303.116
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		70.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		106.918	29.844
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	1.379.188
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.449.742	0
Anden gæld.....		42.128	0
Periodeafgrænsningsposter.....		41.106	37.233
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.869.894</b>	<b>2.908.100</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.113.641</b>	<b>6.273.835</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.681.024</b>	<b>6.205.852</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	40.000	-107.983	-67.983
Forslag til resultatdisponering.....		1.308.366	1.308.366
<b>Egenkapital 30. juni 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>1.200.383</b>	<b>1.240.383</b>

## NOTER

			Note
<b>Særlige poster</b>			<b>1</b>
Årets resultat er positiv påvirket af avance fra salg af ejendom på 211 tkr. Avancen indgår i regnskabsposten "Andre driftsindtægter" under "Bruttofortjeneste."			
	2022/23	2021/22	
	kr.	(6 mdr.) kr.	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>2</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	25.000	0	
Andre personaleomkostninger.....	17.288	0	
	<b>42.288</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	49.210	16.034	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	208.002	196.921	
	<b>257.212</b>	<b>212.955</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.012	0	
Regulering af udskudt skat.....	357.000	-30.000	
	<b>387.012</b>	<b>-30.000</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger	
Kostpris 1. juli 2022.....	0	6.089.950	
Overførsel.....	5.862.282	-8.766.081	
Tilgang.....	0	4.587.322	
Afgang.....	0	-1.911.191	
<b>Kostpris 30. juni 2023.....</b>	<b>5.862.282</b>	<b>0</b>	
Årets værdireguleringer.....	1.637.718	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....</b>	<b>1.637.718</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....</b>	<b>7.500.000</b>	<b>0</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi 30. juni 2023.....	7.500.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.637.718

#### *Dagsværdi for erhvervsejendomme*

Erhvervsejendommen består af en butiksejendom beliggende i Kerteminde. Ejendommen er fuldt udlejet.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det forventede årlige driftsafkast, opgjort på baggrund af den forventede udlejningsmæssige situation for ejendommen, vurderes at udgøre 500 tkr., hvilket bygger på forventninger om fuld udlejning, kendskabet til de nuværende årlige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, hvoraf sidstnævnte er afsat med 30 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Ved beregningerne er anvendt et afkastkrav 6,7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,7% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende butiksejendomme i området.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.165.735	160.000	2.366.000	3.324.454
Selskabsskat.....	30.012	0	0	0
Deposita.....	208.000	0	208.000	200.000
	<b>3.403.747</b>	<b>160.000</b>	<b>2.574.000</b>	<b>3.524.454</b>

#### Eventualposter mv.

7

##### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for BLY Holding ApS' mellemværende overfor Sparekassen Kronjylland, der pr. 30. juni 2023 udgjorde en gæld på 1.195 tkr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Ry Udlejning I ApS' mellemværende overfor Sparekassen Kronjylland, der pr. 30. juni 2023 udgjorde et indestående på 1 tkr.

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BLY Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 3.166 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 7.500 tkr.

Selskabet har derudover udstedt ejerpantebreve på i alt 1.350 tkr., der giver pant i ovenstående ejendom under udførelse. Ejerpantebrevet på i alt 1.350 tkr. er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Langegade 33 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er første regnskabsår på 6 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations- og ejendomsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.