



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**

**20. DECEMBER 2021 - 30. JUNI 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. december 2022

---

**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 20. december 2021 - 30. juni 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Langegade 33 ApS Ravnsøvej 71 8670 Låsby
	CVR-nr.: 42 92 37 29 Stiftet: 20. december 2021 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 20. december 2021 - 30. juni 2022
<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 20. december 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. december 2021 - 30. juni 2022.

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 1. december 2022

Direktion:

---

Bo Zangenberg Lynggaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Langegade 33 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Langegade 33 ApS for regnskabsåret 20. december 2021 - 30. juni 2022 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 1. december 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27705

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udvikle, opføre, og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår udviser som forventet et driftsunderskud, da den erhvervede ejendom samt tilhørende byggeprojekt først i kommende regnskabsår forventes at generere afkast til selskabet.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119. På selskabets generalforsamling vil selskabets ledelse redegøre for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes.

Det er ledelsens overbevisning, at selskabet kan reetablere den tabte kapital ved egen fremtidig indtjening.

Til sikring af likviditeten og understøttelse af den fremtidige drift, har moderselskabet afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvorefter moderselskabet vil understøtte selskabet i fornødent omfang. På denne baggrund har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten med den forudsætning, at selskabet er going concern.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 20. DECEMBER - 30. JUNI

	Note	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>74.972</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-212.955
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-137.983</b>
Skat af årets resultat.....	2	30.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-107.983</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-107.983
<b>I ALT</b> .....		<b>-107.983</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....		6.089.950
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>6.089.950</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.089.950</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		85.758
Udskudte skatteaktiver.....		30.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>115.758</b>
Likvide beholdninger.....		144
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>115.902</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.205.852</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-107.983
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-67.983</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.165.735
Deposita.....		200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.365.735</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		158.719
Gæld til pengeinstitutter.....		1.303.116
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		29.844
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.379.188
Periodeafgrænsningsposter.....		37.233
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.908.100</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.273.835</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.205.852</b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Forudsætninger for fortsat drift	7	
Medarbejderforhold	8	



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 20. december 2021.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		-107.983	-107.983
<b>Egenkapital 30. juni 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-107.983</b>	<b>-67.983</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.034	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	196.921			
	<b>212.955</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>				
Regulering af udskudt skat.....	-30.000	2		
	<b>-30.000</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	3		
Tilgang.....	6.089.950			
Kostpris 30. juni 2022.....	6.089.950			
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....	6.089.950			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.324.454	158.719	2.518.161	
Deposita.....	200.000	0	200.000	
	<b>3.524.454</b>	<b>158.719</b>	<b>2.718.161</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			5	
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for BLY Holding ApS' mellemværende overfor Sparekassen Kronjylland.				
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Ry Udlejning I ApS' mellemværende overfor Sparekassen Kronjylland.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
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 administrationselskab for sambeskatningen.				

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.324 tkr. er der givet pant i ejendommen under udførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 6.090 tkr.

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

**Forudsætninger for fortsat drift**

7

Selskabets første regnskabsår udviser som forventet et driftunderskud, da den erhvervede ejendom samt tilhørende byggeprojekt først i kommende regnskabsår forventes at generere afkast til selskabet.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens §119. På selskabets generalforsamling vil selskabets ledelse redegøre for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes.

Det er ledelsens overbevisning, at selskabet kan reetablere den tabte kapital ved egen fremtidig indtjening.

Til sikring af likviditeten og understøttelse af den fremtidige drift, har moderselskabet afgivet støtteerklæring overfor selskabet, hvorefter moderselskabet vil understøtte selskabet i fornødent omfang. På denne baggrund har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten med den forudsætning, at selskabet er going concern.

2021/22

**Medarbejderforhold**

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Langegade 33 ApS for 2021/22 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 følgende regnskabspraksis.

## 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations- og ejendomsomkostninger mv.

### 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

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.

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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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.