

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

**K/S Langdalsvej 46**

**Marselis Boulevard 38, 12. 1205  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 74 28 15 16**

**Årsrapport for 2022**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 01/05 2023

---

Jørgen Holst  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Langdalsvej 46  
Marselis Boulevard 38, 12. 1205  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 74 28 15 16  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Stiftet: 20. december 1978  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Jørgen Holst, formand  
Søren Gregersen

### Direktion

Søren Gregersen, adm. direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Langdalsvej 46.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 1. maj 2023

### Direktion

Søren Gregersen  
adm. direktør

### Bestyrelse

Jørgen Holst  
formand

Søren Gregersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i K/S Langdalsvej 46

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Langdalsvej 46 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 1. maj 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i udlejning af erhvervsejendom, beliggende Langdalsvej 46 i Brabrand.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 7.195.511, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 14.165.329.

Årets resultat stemmer overens med ledelsens forventninger for regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Langdalsvej 46 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige og medarbejderforpligtelser. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 15 t.kr. i 2022 samt 11 t.kr. i 2021, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen samt administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Beskatningen af årets resultat sker hos kommanditisten, som selv selvangiver den skattepligtige indkomst af kommanditselskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	10-20 år	0 %

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.140.960</b>	<b>77.995</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	0	(208.933)
Andre driftsomkostninger		<u>(1.000.000)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.140.960</b>	<b>(130.938)</b>
Finansielle indtægter	2	148.779	0
Finansielle omkostninger	3	<u>(94.228)</u>	<u>(76.617)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.195.511</u></b>	<b><u>(207.555)</u></b>
Overført resultat		<u>7.195.511</u>	<u>(207.555)</u>
		<b><u>7.195.511</u></b>	<b><u>(207.555)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	0	9.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>9.250.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	3.000.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.000.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.000.000</b>	<b>9.250.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.439.284	2.750.933
Andre tilgodehavender		504.388	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		5.101.373	1.444.392
Periodeafgrænsningsposter		0	38.317
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.045.045</b>	<b>4.233.642</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.135.297</b>	<b>14.910</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>11.180.342</b>	<b>4.248.552</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.180.342</b>	<b>13.498.552</b>

**Balance pr. 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Kommanditistkapital		1.200.000	1.200.000
Reserve for opskrivninger		0	2.512.016
Overført resultat		<u>12.955.329</u>	<u>5.759.818</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>14.165.329</u></b>	<b><u>9.481.834</u></b>
Banker, langfristet gæld		<u>0</u>	<u>2.992.180</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2.992.180</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	11.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	600
Anden gæld		<u>13</u>	<u>1.012.938</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.013</u></b>	<b><u>1.024.538</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.013</u></b>	<b><u>4.016.718</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.180.342</u></b>	<b><u>13.498.552</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<b>Virk- somheds- kapital</b>	<b>Kommandi- tistkapital</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	10.000	1.200.000	2.512.016	5.759.818	9.481.834
Årets opskrivning	0	0	(2.512.016)	0	(2.512.016)
Årets resultat	0	0	0	7.195.511	7.195.511
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>10.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>0</b>	<b>12.955.329</b>	<b>14.165.329</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>208.933</u>
	<b>0</b>	<b>208.933</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>148.779</u>	<u>0</u>
	<b>148.779</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>94.228</u>	<u>76.617</u>
	<b>94.228</b>	<b>76.617</b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg- ninger</b>
Kostpris 1. januar 2022	12.310.421
Afgang i årets løb	<u>(12.310.421)</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	2.512.016
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>(2.512.016)</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	(5.572.437)
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>5.572.437</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	<b>Andre værdi- papirer og ka- pitalandele</b>
Kostpris 1. januar 2022	0
Tilgang i årets løb	<u>3.000.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>3.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>3.000.000</u></b>