

# Langkær ApS

Baunehøjparken 46, 8410 Rønde  
CVR-nr. 43 26 86 35

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.12.24

Jørgen Peder Pedersen  
Dirigent

---

|                                            |         |
|--------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                   | 3       |
| Ledelsespåtegning                          | 4       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7   |
| Resultatopgørelse                          | 8       |
| Balance                                    | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 11      |
| Noter                                      | 12 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

Langkær ApS  
Baunehøjparken 46  
8410 Rønde  
Telefon: 30 33 39 75  
Hjemsted: Syddjurs  
CVR-nr.: 43 26 86 35  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Jørgen Peder Pedersen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for Langkær 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. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 3. december 2024

### **Direktionen**

Jørgen Peder Pedersen  
Direktør

**Til kapitalejeren i Langkær ApS****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Langkær ApS for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**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.

## 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.

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.

Aarhus, den 3. december 2024

**Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Vinstrup Henriksen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33244

| Note                                         | 2023/24           | 12.05.22        |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|
|                                              | DKK               | 30.06.23        |
|                                              | DKK               | DKK             |
| <b>Bruttotab</b>                             | <b>-97.497</b>    | <b>-23.738</b>  |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>-97.497</b>    | <b>-23.738</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -3.151.499        | -525.317        |
| <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>-3.248.996</b> | <b>-549.055</b> |
| Finansielle omkostninger                     | -2.065            | -848            |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>-3.251.061</b> | <b>-549.903</b> |
| Skat af årets resultat                       | 322.205           | 295.754         |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>-2.928.856</b> | <b>-254.149</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                   |                 |
| Overført resultat                            | -2.928.856        | -254.149        |
| <b>I alt</b>                                 | <b>-2.928.856</b> | <b>-254.149</b> |

| Note | AKTIVER                               | 30.06.24          | 30.06.23          |
|------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      |                                       | DKK               | DKK               |
|      | Investerings ejendomme                | 40.196.001        | 40.742.001        |
| 4    | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>40.196.001</b> | <b>40.742.001</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>40.196.001</b> | <b>40.742.001</b> |
|      | Tilgodehavende selskabsskat           | 762.138           | 295.754           |
| 5    | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>762.138</b>    | <b>295.754</b>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>762.138</b>    | <b>295.754</b>    |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>40.958.139</b> | <b>41.037.755</b> |

| PASSIVER                                     |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                         | 30.06.24<br>DKK   | 30.06.23<br>DKK   |
| Selskabskapital                              | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                            | -3.183.005        | -254.149          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>-3.143.005</b> | <b>-214.149</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat                | 144.179           | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>144.179</b>    | <b>0</b>          |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter            | 19.908.212        | 19.999.009        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 15.000            | 15.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder            | 24.027.871        | 21.237.046        |
| Anden gæld                                   | 5.882             | 849               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>43.956.965</b> | <b>41.251.904</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>43.956.965</b> | <b>41.251.904</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b>40.958.139</b> | <b>41.037.755</b> |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 12.05.22 - 30.06.23 |                 |                      |
| Indskudskapital i forbindelse med stiftelse  | 40.000          | 0                    |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -254.149             |
| Saldo pr. 30.06.23                           | 40.000          | -254.149             |
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24 |                 |                      |
| Saldo pr. 01.07.23                           | 40.000          | -254.149             |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -2.928.856           |
| Saldo pr. 30.06.24                           | 40.000          | -3.183.005           |

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2023/24 på t.DKK 2.929 og en negativ egenkapital pr. 30.06.2024 på t.DKK 3.143. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra modervirksomheden Frejada Holding ApS om søttte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Modervirksomheden har afgivet et forpligtende tilsagn om tilførelse af kapital i det omfang selskabet likviditetsmæssige situation kræver dette. Baseret på ledelsens forventninger til selskabets drift i det kommende år, vurderes dette tilstrækkelig til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024/25, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2. Efterfølgende begivenheder

Selskabet har efter balancedagen delvis afstået indregnede investeringsejendomme. Af den samlede værdi på t.DKK 40.196 er t.DKK 24.260 afstået.

## 3. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsudvikling.

## 4. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                         | Investerings-<br>ejendomme |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Årets renter indregnet i kostprisen | 2.636.931                  |

|  | 30.06.24 | 30.06.23 |
|--|----------|----------|
|  | DKK      | DKK      |

## 5. Tilgodehavender

|                                                                                         |         |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år<br>efter regnskabsårets udløb | 466.384 | 295.754 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|

## 6. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK                                                              | Investerings-<br>ejendomme |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 30.06.24                                                   | 40.196.001                 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -3.151.499                 |

Selskabets investeringsejendom er værdiansat med udgangspunkt i salgsprisen ved efterfølgende delvis afståelse. Den ikke afståede del er værdiansat med udgangspunkt i værdiansættelse af selskabets egenkapital herunder aktiver i forbindelse med forhandling omkring salg af selskabet til uafhængig 3. part.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Frejada Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 10.000 der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 40.196. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter..

## 9. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Frejada Holding ApS, Aarhus.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån og øvrige omkostninger til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.