

# LANG EJENDOMME 2014 ApS

Smedegade 19  
4621 Gadstrup

CVR-nr. 36452188

## Årsrapport for 2024

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. juni 2025

---

Claus Lang  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance                                         | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13 |
| Noter                                           | 14 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for LANG EJENDOMME 2014 ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadstrup, den 27. juni 2025

### **Direktion**

Claus Lang  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i LANG EJENDOMME 2014 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for LANG EJENDOMME 2014 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 opstilling 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.

Glostrup, den 27. juni 2025

### **Optimal Revision**

#### **Godkendt Revisionsvirksomhed**

CVR-nr. 19233383

Kim Hald Schütt  
Godkendt revisor  
mne17145

## **LANG EJENDOMME 2014 ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b>  | LANG EJENDOMME 2014 ApS<br>Smedegade 19<br>4621 Gadstrup                              |
| CVR-nr.              | 36452188                                                                              |
| Stiftelsesdato       | 28. november 2014                                                                     |
| Hjemsted             | Roskilde                                                                              |
| Regnskabsår          | 1. januar 2024 - 31. december 2024                                                    |
| <b>Direktion</b>     | Claus Lang                                                                            |
| <b>Revisor</b>       | Optimal Revision<br>Godkendt Revisionsvirksomhed<br>Produktionsvej 8<br>2600 Glostrup |
| CVR-nr.              | 19233383                                                                              |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordfyns Bank A/S                                                                     |

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel og udlejning af fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. -160.592, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 7.370.315, og en egenkapital på kr. -308.521.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for LANG EJENDOMME 2014 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Koncernregnskab**

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid   |
|-----------|------------|
| Bygninger | 25 - 50 år |

Der afskrives ikke på grunde.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|                                                                   | Note | 2024<br>kr.     | 2023<br>kr.   |
|-------------------------------------------------------------------|------|-----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>278.785</b>  | <b>-3.408</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -41.156         | 0             |
| <b>Driftsresultat</b>                                             |      | <b>237.629</b>  | <b>-3.408</b> |
| Andre finansielle indtægter                                       | 1    | 13.813          | 119.129       |
| Andre finansielle omkostninger                                    | 2    | -420.416        | -28.932       |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>-168.974</b> | <b>86.790</b> |
| Skat af årets resultat                                            | 3    | 8.383           | 2.270         |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>-160.591</b> | <b>89.060</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                 |               |
| Overført resultat                                                 |      | -160.591        | 89.060        |
| <b>Resultatdisponering</b>                                        |      | <b>-160.591</b> | <b>89.060</b> |

Balance 31. december 2024

|                                              | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.  |
|----------------------------------------------|------|------------------|--------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |              |
| Investeringsejendomme                        | 4    | 6.889.894        | 0            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>6.889.894</b> | <b>0</b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>6.889.894</b> | <b>0</b>     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 68.750           | 0            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 399.674          | 0            |
| Udskudte skatteaktiver                       | 5    | 8.383            | 2.352        |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                | 335          |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 3.614            | 0            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>480.421</b>   | <b>2.687</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>480.421</b>   | <b>2.687</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>7.370.315</b> | <b>2.687</b> |

Balance 31. december 2024

|                                                                             | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.     |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------------------|-----------------|
| <b>Passiver</b>                                                             |      |                  |                 |
| Virksomhedskapital                                                          |      | 50.000           | 50.000          |
| Overført resultat                                                           |      | -358.522         | -197.931        |
| <b>Egenkapital</b>                                                          |      | <b>-308.522</b>  | <b>-147.931</b> |
| Gæld til kreditinstitutter                                                  |      | 3.373.040        | 0               |
| Gæld til banker                                                             |      | 1.381.027        | 0               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 6    | <b>4.754.067</b> | <b>0</b>        |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 312.084          | 0               |
| Gæld til banker                                                             |      | 7.692            | 276             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 549.674          | 0               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                                           |      | 0                | 142.991         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 1.378.969        | 6.000           |
| Mellemregning med selskabsdeltager                                          |      | 1.351            | 1.351           |
| Forudbetalt husleje                                                         |      | 375.000          | 0               |
| Deposita                                                                    |      | 300.000          | 0               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>2.924.770</b> | <b>150.618</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                                   |      | <b>7.678.837</b> | <b>150.618</b>  |
| <b>Passiver</b>                                                             |      | <b>7.370.315</b> | <b>2.687</b>    |
| Gennemsnitligt antal ansatte                                                | 7    |                  |                 |
| Usikkerhed om going concern                                                 | 8    |                  |                 |
| Eventualforpligtelser                                                       | 9    |                  |                 |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 10   |                  |                 |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>    |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 50.000                         | -197.930                     | -147.930        |
| Årets resultat                       |                                | -160.591                     | -160.591        |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>50.000</b>                  | <b>-358.521</b>              | <b>-308.521</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

|                                            | 2024              | 2023                 |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>      |                   |                      |                   |
| Andre finansielle indtægter                | 13.813            | 119.129              |                   |
|                                            | <b>13.813</b>     | <b>119.129</b>       |                   |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>   |                   |                      |                   |
| Andre finansielle omkostninger             | 420.417           | 28.931               |                   |
|                                            | <b>420.417</b>    | <b>28.931</b>        |                   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>           |                   |                      |                   |
| Skat af årets resultat                     | 0                 | -2.270               |                   |
| Regulering af udskudt skat                 | -8.383            | 0                    |                   |
|                                            | <b>-8.383</b>     | <b>-2.270</b>        |                   |
| <b>4. Investerings ejendomme</b>           |                   |                      |                   |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | 6.931.050         | 0                    |                   |
| Kostpris ultimo                            | <b>6.931.050</b>  | <b>0</b>             |                   |
| Årets afskrivninger                        | -41.156           | 0                    |                   |
| Af- og nedskrivninger ultimo               | <b>-41.156</b>    | <b>0</b>             |                   |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo               | <b>6.889.894</b>  | <b>0</b>             |                   |
| <b>5. Udskudte skatteaktiver</b>           |                   |                      |                   |
| Udskudt skatteaktiv                        | 8.383             | 2.352                |                   |
| Saldo ultimo                               | <b>8.383</b>      | <b>2.352</b>         |                   |
| <b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                   |                      |                   |
|                                            | <b>Forfald</b>    | <b>Forfald</b>       | <b>Forfald</b>    |
|                                            | <b>efter 1 år</b> | <b>indenfor 1 år</b> | <b>efter 5 år</b> |
| Gæld til kreditinstitutter                 | 3.373.040         | 132.084              | 2.844.704         |
| Gæld til banker                            | 1.381.027         | 180.000              | 661.027           |
|                                            | <b>4.754.067</b>  | <b>312.084</b>       | <b>3.505.731</b>  |
| <b>7. Gennemsnitligt antal ansatte</b>     |                   |                      |                   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede          | 0                 | 0                    |                   |

## Noter

### 8. Usikkerhed om going concern

For beskrivelse af selskabets likviditetsmæssige stilling og herunder grundlaget for aflæggelse af årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift, henvises til omtalen i ledelsesberetningen.

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Lang Trading ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har optaget lån i Realkreditinstitutter og pengeinstitutter for t.DKK 5.066, som er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte grunde og bygninger udgør t.DKK 6.890.