ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Langegade 33 ApS

Brunhøjvej 8, 1. tv.
8680 Ry

CVR-nr. 42 92 37 29

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 13/12 2024

Bo Zangenberg Lynggaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	10
Balance pr. 30. juni 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Langegade 33 ApS Brunhøjvej 8, 1. tv. 8680 Ry	
	CVR-nr.:	42 92 37 29
	Regnskabsperiode:	1. juli 2023 - 30. juni 2024
	Hjemsted:	Skanderborg
Direktion	Bo Zangenberg Lynggaard, direktør	
Revisor	Roesgaard Godkendt Revisionspartnerselskab Sønderbrogade 16 8700 Horsens	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 13. december 2024

Direktion

Bo Zangenberg Lynggaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Langegade 33 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Langegade 33 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 13. december 2024

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen
Statsautoriseret revisor
mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle, opføre, købe og sælge, samt udleje af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på kr. 500.878, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på kr. 739.505.

Finansiering

Der henvises til note 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Langegade 33 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Ændring i klassifkation

Klassifikationen af gæld til selskabsdeltagere og ledelse er ændret således, at posten alene omfatter gæld til selskabsdeltagere og ledelse og ikke gæld til disses datterselskaber. Det betyder, at andre gæld til selskabsdeltageres datterselskaber nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at gæld til selskabsdeltagere og ledelse er reduceret med 2 t.kr. i 2023-24 samt 749 t.kr. i 2022-23, 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 ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab ved gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter 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 varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**525.979**	**357.160**
Personaleomkostninger	2	(195.640)	(42.288)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		**330.339**	**314.872**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(650.000)	1.637.718
Resultat før finansielle poster		**(319.661)**	**1.952.590**
Finansielle omkostninger	3	(323.128)	(257.212)
Resultat før skat		**(642.789)**	**1.695.378**
Skat af årets resultat	4	141.911	(387.012)
Årets resultat		**(500.878)**	**1.308.366**
Overført resultat		(500.878)	1.308.366
		(500.878)	**1.308.366**

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	6.850.000	7.500.000
Materielle anlægsaktiver		**6.850.000**	**7.500.000**
Anlægsaktiver i alt		**6.850.000**	**7.500.000**
Færdigvarer og handelsvarer		0	2.903.799
Varebeholdninger		**0**	**2.903.799**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		95.497	41.106
Periodeafgrænsningsposter		0	75.509
Tilgodehavender		**95.497**	**116.615**
Likvide beholdninger		**4.487**	**160.610**
Omsætningsaktiver i alt		**99.984**	**3.181.024**
Aktiver i alt		**6.949.984**	**10.681.024**

Balance pr. 30. juni 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		699.505	1.200.383
Egenkapital		**739.505**	**1.240.383**
Hensættelse til udskudt skat	6	185.089	327.000
Hensatte forpligtelser i alt		**185.089**	**327.000**
Gæld til realkreditinstitutter		4.615.843	3.005.735
Selskabsskat		0	30.012
Deposita		209.060	208.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	**4.824.903**	**3.243.747**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	222.000	160.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	70.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.980	855.562
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		809.260	4.701.098
Selskabsskat		30.252	0
Anden gæld		4.746	42.128
Periodeafgrænsningsposter		52.249	41.106
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.200.487**	**5.869.894**
Gældsforpligtelser i alt		**6.025.390**	**9.113.641**
Passiver i alt		**6.949.984**	**10.681.024**
Fortsat finansiering	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	1.200.383	1.240.383
Årets resultat	0	(500.878)	(500.878)
Egenkapital 30. juni 2024	**40.000**	**699.505**	**739.505**

Noter til årsrapporten

1 Fortsat finansiering

Selskabets ejere har overfor selskabet tilkendegivet, at man i det fornødne omfang vil tilvejebringe den fornødne likviditet, således selskabet kan indfri sine forpligtelser de kommende 12 måneder. Årsrapporten er derfor aflagt efter principperne om going concern.

		2023/24	2022/23
		kr.	kr.
2	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	168.000	25.000
	Andre personaleomkostninger	27.640	17.288
		195.640	**42.288**
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	0
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	58.297	54.810
	Andre finansielle omkostninger	264.831	137.308
	Gældseftergivelse	0	65.094
		323.128	**257.212**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	0	30.012
	Regulering af udskudt skat tidligere år	(141.911)	357.000
		(141.911)	**387.012**

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. juli 2023	5.862.282
Kostpris 30. juni 2024	5.862.282
Værdireguleringer 1. juli 2023	1.637.718
Årets værdireguleringer	(650.000)
Værdireguleringer 30. juni 2024	987.718
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	**6.850.000**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på baggrund af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er jfr. anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets ejendom er beliggende i Kerteminde og består af udlejning af lokale til detail og p-pladser.

Den faktiske lejeindtægt for lokaler udgør 1.104 pr. m2.

Ved fastsættesle af den normaliserede leje er der korrigeret for lejemål med forventet tomgang. Selskabet har indgået lejekontrakter med en opsigelsesperiode på 6 måneder.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 13 % og 14 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 4 % og 5 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	**(0,5)%**	**Basis**	**0,5 %**
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,2	6,7	7,2
Dagsværdi	7.402.354	6.850.000	6.374.354
Ændring i dagsværdi	552.354	0	(475.646)

Noter til årsrapporten

		2024	2023
		kr.	kr.
6	**Hensættelse til udskudt skat**		
	Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2023	327.000	327.000
	Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(141.896)	0
	Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2024	**185.104**	**327.000**
	Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
	Materielle anlægsaktiver	299.245	348.300
	Låneomkostninger	(36.118)	(21.300)
	Skattemæssigt underskud	(78.038)	0
		185.089	**327.000**

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.005.735	4.837.843	222.000	3.723.555
Selskabsskat	30.012	0	0	0
Deposita	208.000	209.060	0	0
	3.243.747	**5.046.903**	**222.000**	**3.723.555**

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for BLY Holding ApS' mellemværende overfor Sparekassen Kronjylland, der pr. 30. juni 2024 udgjorde en gæld på 0 kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Ry Udlejning I ApS' mellemværende overforSparekassen Kronjylland, der pr. 30. juni 2024 udgjorde en gæld på 0 kr.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.616, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.juni 2024 udgør t.kr. 6.388.

Til sikkerhed for eventuel gæld til ejerforening er der givet pantselskabet nom. t.kr. 20 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2024 udgør t.kr. 6.388.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet deponeret ejerpantebrev t.kr. 1.350 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2024 udgør t.kr. 6.388.