



Langdyssen3 ApS

Damvej 1A, 8471 Sabro

CVR-nr. 42 95 29 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024.

René Amstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Langdyssen3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sabro, den 30. juni 2024

Direktion

René Amstrup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Langdyssen3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Langdyssen3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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 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.

Aarhus, den 30. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet	Langdyssen3 ApS Damvej 1A 8471 Sabro
	Telefon: 86214000
	CVR-nr.: 42 95 29 74
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	René Amstrup, Direktør
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	Amstrup Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.634.618 mod 1.460.213 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -175.904 mod 2.692.015 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Note	1/1 - 31/12 2023	5/1 - 31/12 2022
Bruttofortjeneste	1.634.618	1.460.213
Værdiregulering af investeringsejendomme	-590.000	2.569.415
Driftsresultat	1.044.618	4.029.628
Andre finansielle indtægter	10.706	0
Øvrige finansielle omkostninger	-987.501	-577.565
Resultat før skat	67.823	3.452.063
Skat af årets resultat	-243.727	-760.048
Årets resultat	-175.904	2.692.015
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.692.015
Disponeret fra overført resultat	-175.904	0
Disponeret i alt	-175.904	2.692.015

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	26.840.000	27.430.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	26.840.000	27.430.000
	Anlægsaktiver i alt	26.840.000	27.430.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	575.829	565.031
	Andre tilgodehavender	0	7
	Tilgodehavender i alt	575.829	565.038
	Likvide beholdninger	1.323.135	2.292.024
	Omsætningsaktiver i alt	1.898.964	2.857.062
	Aktiver i alt	28.738.964	30.287.062

Balance 31. december

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	2.516.111	2.692.015
	Egenkapital i alt	2.556.111	2.732.015
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	937.665	697.084
	Hensatte forpligtelser i alt	937.665	697.084
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	13.060.663	13.537.759
	Deposita	1.630.809	1.630.809
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.691.472	15.168.568
2	Kortfristet del af langfristet gæld	520.221	577.467
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	465.682	457.043
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.453.221	10.472.548
	Selskabsskat	3.146	62.964
	Anden gæld	103.446	111.373
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.553.716	11.689.395
	Gældsforpligtelser i alt	25.245.188	26.857.963
	Passiver i alt	28.738.964	30.287.062

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	2.692.015	2.732.015
Årets overførte overskud eller underskud	0	-175.904	-175.904
	40.000	2.516.111	2.556.111

Noter

	1/1 - 31/12 2023	5/1 - 31/12 2022
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	24.860.585	0
Tilgang i årets løb	0	24.860.585
Kostpris 31. december 2023	24.860.585	24.860.585
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	2.569.415	0
Årets regulering til dagsværdi	-590.000	2.569.415
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	1.979.415	2.569.415
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	26.840.000	27.430.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.580.884	520.221	13.060.663	10.763.350
Deposita	1.630.809	0	1.630.809	0
	15.211.693	520.221	14.691.472	10.763.350

3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>27.880.000</u>

Noter

4. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.581 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 24.753 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000.000 kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

5. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventaulforpligtelser pr. 31. december 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Langdyssen3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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