



**K/S Langebjergvænget, Roskilde**

Klosterplads 2, 1.  
5700 Svendborg  
CVR-nr. 26393876

**Årsrapport 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.04.2022

---

**Anders Holmsberg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Langebjergvænget, Roskilde

Klosterplads 2, 1.

5700 Svendborg

CVR-nr.: 26393876

Hjemsted: Svendborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Jens Christian Fredensborg

Claus Ulrich Aage Jørgensen

Anders Holmsberg

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for K/S Langebjergvænget, Roskilde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26.04.2022

## Direktion

**Jens Christian Fredensborg**

**Claus Ulrich Aage Jørgensen**

**Anders Holmsberg**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i K/S Langebjergvænget, Roskilde

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Langebjergvænget, Roskilde for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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.

### **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 26.04.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Kim Takata Mücke**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje matrikel nr. 57 h St. Hede, Roskilde Jorder beliggende Langebjergvænget 21, 4000 Roskilde med et samlet areal på 1.175 m<sup>2</sup>.

Ejendommen er solgt for 10 mio. kr. med overtagelse den 1. april 2022. Ejendommen er i årsregnskabet for 2021 indregnet til den realiserede salgpris efter salgsomkostninger. Selskabet forventes herefter i 2022 likvideret.



# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		661.185	656.539
Andre eksterne omkostninger		(152.762)	(129.307)
Ejendomsomkostninger		(119.181)	(119.158)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>389.242</b>	<b>408.074</b>
Andre finansielle omkostninger		(95.394)	(116.460)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>293.848</b>	<b>291.614</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.095.000	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.388.848</b>	<b>291.614</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.388.848	291.614
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.388.848</b>	<b>291.614</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		9.595.000	8.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>9.595.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.595.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.595.000</b>	<b>8.500.000</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		1.724.900	1.724.900
Overført overskud eller underskud		3.252.142	1.863.294
<b>Egenkapital</b>		<b>4.987.042</b>	<b>3.598.194</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.777.993
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>0</b>	<b>2.777.993</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	2.497.651	276.787
Bankgæld		1.010.379	1.057.538
Deposita		499.676	493.978
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		344.000	0
Anden gæld		256.252	295.510
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.607.958</b>	<b>2.123.813</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.607.958</b>	<b>4.901.806</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.595.000</b>	<b>8.500.000</b>
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	1.724.900	1.863.294	3.598.194
Årets resultat	0	0	1.388.848	1.388.848
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>1.724.900</b>	<b>3.252.142</b>	<b>4.987.042</b>

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.245.551
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.245.551</b>
Dagsværdireguleringer primo	(2.745.551)
Årets dagsværdireguleringer	1.095.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(1.650.551)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.595.000</b>

Ejendommen er indregnet til salgspris realiseret i begyndelsen af 2022 med 10 mio. kr. med fradrag af salgsmkostninger på 405 t.kr.

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.497.651	276.787
	<b>2.497.651</b>	<b>276.787</b>

## 3 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 9.595.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån, pantebreve og bankgæld, som indfries i forbindelse med salget. Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

## 5 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Langebjergvænget 21, Roskilde ApS.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revision, forsikringer mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer mv.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi. Pr. 31.12.2021 er ejendommen værdiansat til salgspris med fradrag af salgsomkostninger.

Det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.