

*Langegade 27, Odense ApS  
Læssøegade 23  
5000 Odense C*

*CVR-nummer: 41 53 06 26*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/7 2023

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Langebade 27, Odense ApS<br>Læssøegade 23<br>5000 Odense C                |
|                      | CVR-nr.: 41 53 06 26  |
|                      | Stiftet: 20. juli 2020  |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                     |
| <b>Direktion</b>     | Karl Henrik Frederiksen   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Fynske Bank A/S<br>Hunderupvej 48<br>5000 Odense C                        |
| <b>Revisor</b>       | Reg. Revisionsaktieselskab<br>Lars Olsen A/S<br>Lundvej 20<br>8800 Viborg |
| <b>Ejerforhold</b>   | WD Ejd. Holding ApS, Læssøegade 23, st, 5000 Odense C                     |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Langegade 27, Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 14. juli 2023

### **Direktion**

Karl Henrik Frederiksen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Langegade 27, Odense ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Langegade 27, Odense ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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.

Viborg, den 14. juli 2023

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og udlejning heraf samt anden investeringsvirksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Langebade 27, Odense ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

|  | 2022           | 2021             |
|--|----------------|------------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....                              | <b>407.394</b> | <b>347.823</b>   |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> ..... | <b>407.394</b> | <b>347.823</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....       | -257.000       | 900.000          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                              | <b>150.394</b> | <b>1.247.823</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 170.174        | 131.666          |
| Andre finansielle omkostninger .....                     | -83.031        | -101.439         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                           | <b>237.537</b> | <b>1.278.050</b> |
| Skat af årets resultat .....                             | -80.301        | -281.036         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                              | <b>157.236</b> | <b>997.014</b>   |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>               |                |                  |
| Overført resultat .....                                  | 157.236        | 997.014          |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....                            | <b>157.236</b> | <b>997.014</b>   |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
 AKTIVER

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| 1 Investeringsejendomme .....                      | 9.643.000         | 9.900.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....              | <b>9.643.000</b>  | <b>9.900.000</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                         | <b>9.643.000</b>  | <b>9.900.000</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... | 3.833.645         | 80.000            |
| Andre tilgodehavender .....                        | 0                 | 4.153.607         |
| Periodeafgrænsningsposter .....                    | 0                 | 4.623             |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                       | <b>3.833.645</b>  | <b>4.238.230</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                  | <b>95.880</b>     | <b>17.923</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                     | <b>3.929.525</b>  | <b>4.256.153</b>  |
| <br>   |                   |                   |
| <b>AKTIVER</b> .....                               | <b>13.572.525</b> | <b>14.156.153</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

|  | 2022              | 2021              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat.....                                     | 2.723.041         | 2.565.806         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>2.763.041</b>  | <b>2.605.806</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                         | 612.456           | 643.000           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>                        | <b>612.456</b>    | <b>643.000</b>    |
| Prioritetsgæld.....  | 5.249.069         | 5.427.834         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....                   | 36.900            | 28.000            |
| Deposita .....   | 110.700           | 110.700           |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>5.396.669</b>  | <b>5.566.534</b>  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 209.147           | 236.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 4.396.055         | 5.020.498         |
| Selskabsskat.....  | 110.845           | 80.036            |
| Anden gæld.....  | 84.312            | 4.279             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>4.800.359</b>  | <b>5.340.813</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>                            | <b>10.197.028</b> | <b>10.907.347</b> |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>13.572.525</b> | <b>14.156.153</b> |

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| <b>1 Materielle anlægsaktiver</b>           |                            |
| Kostpris, primo .....                       | 6.975.000                  |
| Kostpris 31. december 2022 .....            | 6.975.000                  |
| Opskrivninger, primo.....                   | 2.925.000                  |
| Årets opskrivninger .....                   | -257.000                   |
| Opskrivninger 31. december 2022.....        | 2.668.000                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>9.643.000</b>           |

Dagsværdi 31. december 2020, boliglejemål kr. 9.643.000.

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. -257.000.

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendomme i Odense. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 4,25%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

|  | Gæld i alt<br>primo | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld efter<br>5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                     |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld .....                     | 5.663.834           | 5.458.216            | 209.147              | 4.726.037              |
| Modtagne<br>forudbetalinger fra kunder   | 28.000              | 36.900               | 0                    | 0                      |
| Deposita .....                           | 110.700             | 110.700              | 0                    | 0                      |
|  | <u>5.802.534</u>    | <u>5.605.816</u>     | <u>209.147</u>       | <u>4.726.037</u>       |

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 5.574, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 9.643.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Karl Henrik Frederiksen

Direktør

Serienummer: 470f5de4-a1ec-4489-8497-518acdf4e831

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-14 15:47:03 UTC



## Lars Olsen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 78.156.xxx.xxx

2023-07-14 15:49:38 UTC



## Karl Henrik Frederiksen

Dirigent

Serienummer: 470f5de4-a1ec-4489-8497-518acdf4e831

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-14 16:27:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: GHNA6-DNQU4-1BV5L-KKAGZ-MFA6F-B4YXA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>