

M. Lange Odense ApS

Hindsholmvej 4
5300 Kerteminde

CVR nr. 74 86 29 18

Årsrapport 2023

Godkendt på generalforsamlingen
den 25. juni 2024



Mikkel Nikolaj Lange

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for M. Lange Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 25. juni 2024

Direktion



Mikkel Nikolaj Lange

Bestyrelse

Erik Valdemar Lange

Jette Lange



Mikkel Nikolaj Lange

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i M. Lange Odense ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M. Lange Odense ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 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.

Odense, den 25. juni 2024

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080

Klaus Arvad Johansen
Registreret revisor
mne11348

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

M. Lange Odense ApS
Hindsholmvej 4
5300 Kerteminde

Telefon: 30 24 14 66
E-mail: mikkel@ml-ejendom.dk

CVR-nr.: 74 86 29 18
Stiftet: 15. marts 1984
Kommune: Kerteminde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Erik Valdemar Lange
Jette Lange
Mikkel Nikolaj Lange

Direktion

Mikkel Nikolaj Lange

Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse
Dalumvej 54, B
5250 Odense SV

Revisor

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
Børstenbindervej 12B
5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og administrere ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er usikkerhed og skøn i forbindelse med fastsættelse af værdien.

Det er ledelsens opfattelse, at dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er retvisende og forsvarlig ud fra den valgte strategi.

Vi henviser til note 2.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for M. Lange Odense ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

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, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter udgifter i relation til udlejning af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

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

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gældsmetode 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.

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 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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	3.479.381	3.086.135
1 Personaleomkostninger	-988.700	-1.460.507
Afskrivninger.....	-46.090	-47.405
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.444.591	1.578.223
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-165.947	-225.285
DRIFTSRESULTAT	2.278.644	1.352.938
Andre finansielle indtægter	0	14.310
Andre finansielle omkostninger	-430.129	-447.009
RESULTAT FØR SKAT	1.848.515	920.239
Beregnete skatter.....	-399.001	-204.665
ÅRETS RESULTAT	1.449.514	715.574
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret.....	0	4.000.000
Overført resultat	1.449.514	-3.284.426
DISPONERET I ALT	1.449.514	715.574

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2023	2022
AKTIVER		
2 Investeringsejendomme.....	79.900.000	79.900.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	0	46.090
Materielle anlægsaktiver.....	79.900.000	79.946.090
ANLÆGSAKTIVER.....	79.900.000	79.946.090
Andre tilgodehavender.....	17.959	33.657
Tilgodehavender.....	17.959	33.657
Likvide beholdninger.....	7	7
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	17.966	33.664
AKTIVER.....	79.917.966	79.979.754

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2023	2022
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	300.000	300.000
Overført resultat.....	31.772.395	30.322.881
EGENKAPITAL.....	32.072.395	30.622.881
Hensættelse til udskudt skat.....	6.842.135	6.784.860
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	6.842.135	6.784.860
Prioritetsgæld.....	37.264.957	38.519.618
Deposita.....	1.132.444	1.429.112
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	38.397.401	39.948.730
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.275.561	1.514.324
Kreditinstitutter.....	573.976	627.946
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	258.677	231.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	33.000	33.000
Selskabsskat.....	241.726	49.948
Anden gæld.....	221.301	164.530
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.794	1.793
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.606.035	2.623.283
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	41.003.436	42.572.013
PASSIVER.....	79.917.966	79.979.754
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	300.000	300.000
Virksomhedskapital ultimo	300.000	300.000
Overført resultat, primo	30.322.881	33.607.307
Årets resultat.....	1.449.514	-3.284.426
Overført resultat ultimo.....	31.772.395	30.322.881
Ekstraordinært udbytte.....	0	4.000.000
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-4.000.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0
EGENKAPITAL.....	32.072.395	30.622.881

NOTER

	2023	2022
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget.....	1	1
Lønninger.....	979.338	1.448.959
Andre omkostninger til social sikring.....	9.362	11.548
	<u>988.700</u>	<u>1.460.507</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....	47.997.457	250.796
Tilgang i årets løb	165.947	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2023.....	48.163.404	250.796
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	31.902.543	0
Årets opskrivninger.....	-165.947	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023.....	31.736.596	0
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-204.706
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-46.090
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023.....	0	-250.796
	<hr/>	<hr/>
Bogført værdi ultimo.....	79.900.000	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Selskabets investeringsejendomme er jf. anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er tale om investeringsejendomme til udlejning til butik og bolig, som består af 5 ejendomme beliggende i Odense C.

Der er anvendt en gennemsnitlig forretningsprocent på 4,50 %.

Ved forøgelse af afkastkravet med 0,5 % vil dagsværdien blive reduceret med 8.000.000.
Ved formindskelse af afkastkravet med 0,5 % vil dagsværdien blive øge med 10.000.000.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Gæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	40.033.942	38.540.518	1.275.561	32.539.611
Deposita	1.429.112	1.132.444	0	0
	<u>41.463.054</u>	<u>39.672.962</u>	<u>1.275.561</u>	<u>32.539.611</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Ejendommen Asylgade 19	8.188.000	27.300.000
Ejendommen Asylgade 19	7.000.000	27.300.000
Ejendommen Bjerregade 18	6.300.000	11.600.000
Ejendommen Bjerregårdsvej 5	5.440.000	8.900.000
Ejendommen Grønlandsgade 1	9.940.000	15.900.000
Ejendommen Kongensgade 14	5.000.000	16.200.000

25. juni 2024

KJ/CDR/LB/1