



## M. Lange Odense ApS

Birketvedvejen 12  
5290 Marslev  
CVR-nr. 74862918

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.06.2021

---

**Mikkel Nikolaj Lange**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

M. Lange Odense ApS  
Birketvedvejen 12  
5290 Marslev

CVR-nr.: 74862918  
Hjemsted: Kerteminde  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Erik Valdemar Lange  
Mikkel Nikolaj Lange  
Jette Lange

## Direktion

Mikkel Nikolaj Lange

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for M. Lange Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Marslev, den 01.06.2021

## Direktion

**Mikkel Nikolaj Lange**

## Bestyrelse

**Erik Valdemar Lange**

**Mikkel Nikolaj Lange**

**Jette Lange**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i M. Lange Odense ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M. Lange Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 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 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.

### 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejer

Uden at der har påvirket vores konklusion skal vi oplyse, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til et ledelsesmedlem. Udlånet er forrentet i henhold til gældende regler og indfries på den ordinære generalforsamling. Det ydede lån kan medføre ledelsesansvar,

Odense, den 01.06.2021

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i året bestået af udlejning af ejendomme samt andre investeringer.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er i overensstemmelse med det forventede.

Tilgodehavendet hos virksomhedsdeltagere og ledelse vedrører tilgodehavendet hos anpartshaver og direktion på 15.649 kr. Lånet er forrentet med 1.074 kr. I henhold til gældende lovgivning svarende til ca. 10% p.a. Tilgodehavendet forventes udlignet ved udlodning af fordring på den ordinære generalforsamling.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.694.468</b>	<b>1.380.926</b>
Personaleomkostninger	1	(844.443)	(883.555)
Af- og nedskrivninger	2	(82.159)	(82.159)
<b>Driftsresultat</b>		<b>767.866</b>	<b>415.212</b>
Andre finansielle omkostninger		(152.447)	(199.560)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>615.419</b>	<b>215.652</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	2.650.622	(96.185)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.266.041</b>	<b>119.467</b>
Skat af årets resultat	4	(721.767)	(50.601)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.544.274</b>	<b>68.866</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		56.500	54.000
Overført resultat		2.487.774	14.866
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.544.274</b>	<b>68.866</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		63.700.000	60.208.002
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		154.322	236.481
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>63.854.322</b>	<b>60.444.483</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>63.854.322</b>	<b>60.444.483</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	15.649	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.649</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>124.724</b>	<b>1.467.130</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>140.373</b>	<b>1.467.130</b>
<b>Aktiver</b>		<b>63.994.695</b>	<b>61.911.613</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital	7	300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		30.025.505	27.537.731
Forslag til udbytte for regnskabsåret		56.500	54.000
<b>Egenkapital</b>		<b>30.382.005</b>	<b>27.891.731</b>
Udskudt skat		6.284.591	5.656.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>6.284.591</b>	<b>5.656.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.719.432	25.715.042
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>24.719.432</b>	<b>25.715.042</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	998.772	1.001.104
Bankgæld		433.621	474.705
Skyldig skat		131.636	241.812
Anden gæld		1.044.638	930.619
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.608.667</b>	<b>2.648.240</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.328.099</b>	<b>28.363.282</b>
<b>Passiver</b>		<b>63.994.695</b>	<b>61.911.613</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	27.537.731	54.000	27.891.731
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(54.000)	(54.000)
Årets resultat	0	2.487.774	56.500	2.544.274
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>30.025.505</b>	<b>56.500</b>	<b>30.382.005</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Gager og lønninger	838.878	879.114
Andre omkostninger til social sikring	5.565	4.441
	<b>844.443</b>	<b>883.555</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	82.159	82.159
	<b>82.159</b>	<b>82.159</b>

## 3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme består af 3 beboelsesejendomme på i alt 1.718 m<sup>2</sup>, samt 1 ejendom med 835 m<sup>2</sup> erhverv og 1.131 m<sup>2</sup> beboelse. Alle ejendommene er beliggende i Odense C.

Investeringsejendomme anvendt til udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Der er anvendt et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 4,5% (31.12.2019: 4,5%). Investeringsejendommene er værdiansat til en værdi på 17.291 kr./kvm.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7.9 mio.kr. En reduktion af afkastkrav med 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 6.5 mio.kr.

#### 4 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	93.776	297.602
Ændring af udskudt skat	627.991	(253.442)
Regulering vedrørende tidligere år	0	6.441
	<b>721.767</b>	<b>50.601</b>

#### 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	33.582.588	410.796
Tilgange	841.376	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.423.964</b>	<b>410.796</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(174.315)
Årets afskrivninger	0	(82.159)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(256.474)</b>
Dagsværdireguleringer primo	26.625.414	0
Årets dagsværdireguleringer	2.650.622	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>29.276.036</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>63.700.000</b>	<b>154.322</b>

Se note 3 for oplysninger om forudsætningerne for indregningen af investeringsejendommene til dagsværdi.

#### 6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet pr. 31.12.2020 består af tilgodehavende hos anpartshaver og direktion på 15.649 kr. Lånet er forrentet med 1.074 kr. i henhold til gældende lovgivning svarende til ca. 10% p.a. Lånet forventes indfriet ved ulodning af fordring på den ordinære generalforsamling.

#### 7 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Ordinære anparter	6.000	5.000	300.000
	<b>6.000</b>		<b>300.000</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	998.772	1.001.104	24.719.432	20.975.660
	<b>998.772</b>	<b>1.001.104</b>	<b>24.719.432</b>	<b>20.975.660</b>

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 25.718 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 61.700 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på 1.800 t.kr. samt ejerpantebreve på 500 t.kr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme som sikkerhed for bankgæld, som udgør 434 t.kr. pr. 31. december 2020.

# 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode, som lejen vedrører.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede



nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld 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 ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.