

# Langelinieparken 3 A/S

c/o Ole Wagner ApS, Kong Christians Alle 6, 9000 Aalborg

CVR-nr. 33 37 54 33

## Årsrapport

1. maj 2024 - 30. april 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. oktober 2025.

---

Ole Wagner

Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Langelinieparken 3 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. oktober 2025

### Direktion

Niels Karsten Albertsen

### Bestyrelse

Ole Wagner

Niels Karsten Albertsen

Søren Voss

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Langelinieparken 3 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Langelinieparken 3 A/S for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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.

Aalborg, den 22. oktober 2025

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor  
mne24699

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Langelinieparken 3 A/S c/o Ole Wagner ApS Kong Christians Alle 6 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 33 37 54 33
	Stiftet: 22. december 2010
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Ole Wagner Niels Karsten Albertsen Søren Voss
<b>Direktion</b>	Niels Karsten Albertsen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland, Vestergade 11, 8000 Aarhus C

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

De væsentligste aktiviteter i form af opførelse og salg af fast ejendomme er afsluttede. Afslutningsvis har selskabet en forpligtelse til at opføre en gangbro. Opførelsen af gangbroen var en del af entrepriseaftalen med entreprenøren Dansk Boligbyg. Entreprenøren er efterfølgende taget under konkursbehandling, hvilket medfører, at selskabets forpligtelse til at opføre gangbroen, nu igen påhviler selskabet. Prisen og specifikationerne på gangbroen er siden de oprindelige forhandlinger ændret, hvilket medfører, at selskabet ikke har de likviditetsmæssige midler til at kunne overholde deres forpligtelse. Århus Kommune har efter balancedagen stævnet selskabet, og rejst krav på 14.325 t.kr. til opførelse af gangbroen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er en vis usikkerhed angående indregningen af selskabets hensættelse. Selskabet er overfor kommunen forpligtet til at opføre en gangbro, som følge af opførelsen af fast ejendom. Selskabet er pr. 25. juli 2025 blevet stævnet af Århus Kommune, som har gjort krav på 14.325 t.kr. til opførelse af gangbroen. Der er rejst krav overfor Dansk Boligbyggs garantistiller, der dog har bestridt udbetalingsforpligtelsen. Selskabets forpligtelse overfor Århus Kommune til at opføre gangbroen vil blive bestridt fra selskabets side.

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -1.408 t.kr. mod -12.039 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.403 t.kr. mod -12.265 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

<u>Note</u>	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.408.325</b>	<b>-12.039</b>
Andre finansielle indtægter	2.999	0
Øvrige finansielle omkostninger	-19.094	-19
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.424.420</b>	<b>-12.058</b>
Skat af årets resultat	21.872	-207
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.402.548</b>	<b>-12.265</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.402.548	-12.265
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.402.548</b>	<b>-12.265</b>

## Balance 30. april

<b>Aktiver</b>		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	726.577	642
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>21.872</u>	<u>90</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>748.449</u>	<u>732</u>
5	Likvide beholdninger	<u>105.154</u>	<u>227</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>853.603</b></u>	<u><b>959</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>853.603</b></u>	<u><b>959</b></u>

## Balance 30. april

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Overført resultat	-14.063.220	-12.661
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-13.563.220</b>	<b>-12.161</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Andre hensatte forpligtelser	14.325.000	13.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.325.000</b>	<b>13.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
Anden gæld	71.823	100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	91.823	120
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>91.823</b>	<b>120</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>853.603</b>	<b>959</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Usædvanlige forhold i årsrapporten
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

**1. Usikkerhed om going concern**

Selskabet har som følge af konkurs hos leverandør, overtaget forpligtelsen til færdiggørelse af en gangbro i forbindelse med opførelse af ejendommen.

Opførelsen af gangbroen var en del entreprisaftalen med entreprenøren Dansk Boligbyg. Prisen og specifikationerne på gangbroen er siden de oprindelige forhandlinger ændret væsentligt, så prisen nu er langt højere end først budgetteret.

Selskabet har derfor ikke den nødvendig likviditet til finansiering, samt ingen driftsmæssige aktivitet som kan generere fremtidig likviditet til finansiering. Selskabet har derfor ikke de nødvendige ressourcer til at kunne opføre gangbroen.

Der er imidlertid rejst krav overfor Dansk Boligbyggs garantistiller, der dog har bestridt udbetalingsforpligtelsen. Selskabets forpligtelse overfor Århus Kommune til at opføre gangbroen vil blive bestridt fra selskabets side.

Hensættelsen på i alt 14.350.000 jkr. svarer til beløbet i stævning modtaget fra Århus Kommune.

**2. Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er en vis usikkerhed angående indregningen af selskabets hensættelse. Selskabet er overfor kommunen forpligtet til at opføre en gangbro, som følge af deres opførelse af fast ejendom. Der er modtaget stævning fra Århus Kommune på 14.325.000 kr., men der er usikkerheder om hvad udfaldet af en retssag eller forlig vil blive.

**3. Usædvanlige forhold i årsrapporten**

Opførelsen af gangbroen var en del entreprisaftalen med entreprenøren Dansk Boligbyg. Efterfølgende er entreprenøren taget under konkursbehandling, hvilket medfører at selskabets forpligtelse til at opføre gangbroen, nu igen påhviler selskabet. Prisen og specifikationerne på gangbroen er siden de oprindelige forhandlinger ændret væsentligt, så prisen nu er langt højere end først budgetteret, hvilket medfører at selskabet ikke har de likviditetsmæssige midler til at kunne overholde deres forpligtelse. Der er i regnskabsåret hensat yderligere 1.325.000 kr., som forpligtelse til opførelse af gangbroen, da der er modtaget stævning fra Århus Kommune på 14.325.000 kr.

**4. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2024/25	2023/24
	0	0

30/4 2025

30/4 2024

kr.t.kr.**5. Likvide beholdninger**

Af selskabets likvide beholdninger er 25 t.kr. deponeret til sikkerhed for færdiggørelse af byggeriet mv.

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Af selskabets likvide beholdninger indgår deponeringskonti, samlet 25 t.kr., som står til sikkerhed for færdiggørelse af byggeriet mv.

**7. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V&W Invest A/S, CVR-nr. 31 77 36 52, som administrations-selskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Langelinieparken 3 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nettorealiseringsværdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Langelinieparken 3 A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kilde-skatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opførelse af gangbro, som selskabet har påtaget sig i tilknytning til den af selskabet opførte ejendom.

Hensatte forpligtelser 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.