

*POULSEN - LANGELINIE A/S  
Langelinie Allé 3, 4.  
2100 København Ø*

*CVR-nr: 12 95 20 90*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

Penneo dokumentnøgle: CH3N8-TWQD4-IQAK8-ATLXJ-1GQIN-YABML

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/3 2021

---

Lise Lotte Poulsen

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for POULSEN - LANGELINIE A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. marts 2021

#### **Direktion**

Lise Lotte Poulsen

#### **Bestyrelse**

Kasper Kousgaard Poulsen

Marianne Kousgaard Loynes

Lise Lotte Poulsen

**Til den daglige ledelse i POULSEN - LANGELINIE A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for POULSEN - LANGELINIE A/S for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Brøndby, den 24. marts 2021

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Jacob Louis Mogensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34458

Susanne Feigh  
Registreret revisor  
mne15472

---

|                   |                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>  | POULSEN - LANGELINIE A/S<br>Langelinie Allé 3, 4.<br>2100 København Ø                   |
|                   | Telefon: 26 45 31 03<br>CVR-nr.: 12 95 20 90<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Bestyrelse</b> | Kasper Kousgaard Poulsen<br>Marianne Kousgaard Loynes<br>Lise Lotte Poulsen             |
| <b>Direktion</b>  | Lise Lotte Poulsen                                                                      |
| <b>Revisor</b>    | TimeVision<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Park Allé 295, 2. sal<br>2605 Brøndby |

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i kapitalandele i handels- og industriselskaber samt ejendoms- og investeringsselskaber.

### **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**

Efter regnskabsårets afslutning er ejendomme solgt og man forventer at lukke selskabet ned i løbet af 2021. Der er ikke yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for POULSEN - LANGELINIE A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

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 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 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, 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.

**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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

**Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Poulsen-Mariendal ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

**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. Da ejendommen er solgt i efterfølgende periode er dagsværdien kendt og Investeringsjendommen er således optaget til denne værdi.

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

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

**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.

**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 acontoskatte.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

|                                                          | 2020<br>DKK      | 2019<br>DKK   |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                                 | <b>132.075</b>   | <b>98.088</b> |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>       | <b>132.075</b>   | <b>98.088</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme             | 7.200.000        | 0             |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                                    | <b>7.332.075</b> | <b>98.088</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 33.566           | 54.126        |
| Andre finansielle omkostninger                           | -27.188          | -60.754       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>                                 | <b>7.338.453</b> | <b>91.460</b> |
| Skat af årets resultat                                   | -1.583.648       | -20.108       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                    | <b>5.754.805</b> | <b>71.352</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                   |                  |               |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                    | 6.366.000        | 1.000.000     |
| Overført resultat                                        | -611.195         | -928.648      |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                                  | <b>5.754.805</b> | <b>71.352</b> |

**AKTIVER**


---

|                                              | 2020<br>DKK       | 2019<br>DKK      |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                        | 12.900.001        | 5.700.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>12.900.001</b> | <b>5.700.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                         | <b>12.900.001</b> | <b>5.700.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 976.754           | 2.793.454        |
| <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>976.754</b>    | <b>2.793.454</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>802.646</b>    | <b>13.280</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                     | <b>1.779.400</b>  | <b>2.806.734</b> |
| <b>AKTIVER</b>                               | <b>14.679.401</b> | <b>8.506.734</b> |

## PASSIVER

|                                                      | 2020<br>DKK       | 2019<br>DKK      |
|------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                                   | 1.000.000         | 1.000.000        |
| Overført resultat                                    | 546               | 611.741          |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                | 6.366.000         | 1.000.000        |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                   | <b>7.366.546</b>  | <b>2.611.741</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                         | 1.854.335         | 301.135          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                        | <b>1.854.335</b>  | <b>301.135</b>   |
| Prioritetsgæld                                       | 5.120.072         | 5.427.000        |
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>5.120.072</b>  | <b>5.427.000</b> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 293.000           | 133.000          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 15.000            | 13.750           |
| Selskabsskat                                         | 30.448            | 20.108           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               | <b>338.448</b>    | <b>166.858</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                            | <b>5.458.520</b>  | <b>5.593.858</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                      | <b>14.679.401</b> | <b>8.506.734</b> |
| 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.   |                   |                  |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |                   |                  |

|                                          | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                   |                     |
| Prioritetsgæld                           | 5.560.000        | 5.413.072         | 293.000           | 3.956.500           |
|                                          | <u>5.560.000</u> | <u>5.413.072</u>  | <u>293.000</u>    | <u>3.956.500</u>    |

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Poulsen-Mariendal koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er stillet sikkerhed i selskabets ejendom til sikkerhed for prioritetsgælden. Prioritetsgælden er indregnet med kr. 5.413.072, endvidere er der stillet sikkerhed overfor Ejerforeningen med kr. 40.000. Ejendommen er indregnet med kr. 12.900.001.

# 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.”

## Lise Lotte Poulsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-284033193394

IP: 78.143.xxx.xxx

2021-03-31 12:53:38Z

NEM ID 

## Susanne Feigh

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:49633534

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-03-31 12:55:48Z

NEM ID 

## Jacob Louis Mogensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:13076415

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-03-31 15:01:23Z

NEM ID 

## Lise Lotte Poulsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-284033193394

IP: 78.143.xxx.xxx

2021-03-31 15:31:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CH3N8-TWQD4-IQAK8-ATLXJ-1GQIN-YABML

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>