

Langelinieparken Århus ApS

M.P. Bruuns Gade 36, 1.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 13003297

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.04.2018

Dirigent

Navn: Klaus Gad

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Langelinieparken Århus ApS
M.P. Bruuns Gade 36, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13003297

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Jørgen Peter Danielsen
Tina Sejr Gad
Klaus Gad

Direktion

Klaus Gad

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Langelinieparken Århus 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16.04.2018

Direktion

Klaus Gad

Bestyrelse

Jørgen Peter Danielsen

Tina Sejr Gad

Klaus Gad

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Langelinieparken Århus ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Langelinieparken Århus ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 16.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed. Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret omfattet udlejning af selskabets investeringsejendom samt salg af enkelte lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 24.805 t.kr., hvilket ledelsen finder tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		5.757.447	6.895.339
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		27.413.000	(5.162.687)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(163.834)
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(400.000)</u>
Driftsresultat		33.170.447	1.168.818
Andre finansielle indtægter	2	60.249	69.813
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.491.413)</u>	<u>(1.675.068)</u>
Resultat før skat		31.739.283	(436.437)
Skat af årets resultat	3	<u>(6.934.092)</u>	<u>133.556</u>
Årets resultat		<u>24.805.191</u>	<u>(302.881)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		12.500.000	0
Overført resultat		<u>12.305.191</u>	<u>(302.881)</u>
		<u>24.805.191</u>	<u>(302.881)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		177.550.000	157.600.000
Materielle anlægsaktiver	4	177.550.000	157.600.000
 Anlægsaktiver		 177.550.000	 157.600.000
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.703.255	790.797
Andre tilgodehavender		65.247	56.637
Tilgodehavender		2.768.502	847.434
 Likvide beholdninger		 292.705	 1.484.965
 Omsætningsaktiver		 3.061.207	 2.332.399
 Aktiver		 180.611.207	 159.932.399

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		58.505.257	46.200.066
Forslag til udbytte for regnskabsåret		12.500.000	0
Egenkapital		71.405.257	46.600.066
Udskudt skat		21.992.000	16.583.718
Hensatte forpligtelser		21.992.000	16.583.718
Gæld til realkreditinstitutter		78.674.878	89.175.641
Deposita		1.761.903	1.890.988
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.709.981	1.840.360
Langfristede gældsforpligtelser	5	82.146.762	92.906.989
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.645.169	3.573.359
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.856	152.042
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	104.297
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.279.605	10.707
Anden gæld		558	1.221
Kortfristede gældsforpligtelser		5.067.188	3.841.626
Gældsforpligtelser		87.213.950	96.748.615
Passiver		180.611.207	159.932.399
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	46.200.066	0	46.600.066
Årets resultat	0	12.305.191	12.500.000	24.805.191
Egenkapital ultimo	400.000	58.505.257	12.500.000	71.405.257

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	0	400.000
	0	400.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	60.249	69.813
	60.249	69.813
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.525.810	2.260.707
Ændring af udskudt skat	5.408.282	(2.394.263)
	6.934.092	(133.556)
		Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		90.668.392
Afgange		(3.528.586)
Kostpris ultimo		87.139.806
Opskrivninger primo		66.931.608
Årets opskrivninger		26.346.481
Tilbageførsel ved afgang		(2.867.895)
Opskrivninger ultimo		90.410.194
Regnskabsmæssig værdi ultimo		177.550.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsmæssige beregninger ud fra nettolejen.

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 3,5% pr. 31.12.2017 mod 4% sidste regnskabsår. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 21,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 29,0 mio.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 6.093 t.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 4.632 m² samt 56 p-pladser i parkeringskælder.

Lejemål i ejendommen kan af lejere opsiges med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	3.645.169	3.573.359	78.674.878	42.221.447
Deposita	0	0	1.761.903	N/A
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.709.981	N/A
	<u>3.645.169</u>	<u>3.573.359</u>	<u>82.146.762</u>	<u>42.221.447</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KG Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 177.550.000 kr

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter optjenningsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, 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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 kontante beholdninger og 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

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