

---

# *Langelinieparken Århus ApS*

M.P. Bruuns Gade 36, 1., 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 13 00 32 97

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/5 2016

Klaus Gad  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Langelinieparken Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. maj 2016

## Direktion

Klaus Gad

## Bestyrelse

Claus Søgaard Poulsen

Klaus Gad

Tina Sejr Gad

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Langelinieparken Århus ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Langelinieparken Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 27. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Langelinieparken Århus ApS M.P. Bruuns Gade 36, 1. 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 13 00 32 97 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Claus Søgaard Poulsen Klaus Gad Tina Sejr Gad
<b>Direktion</b>	Klaus Gad
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark Skt. Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C  Sydbank Store Torv 12 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabet har i regnskabsåret solgt en række lejligheder, hvorved der er realiseret en fortjeneste på DKK 3,5 mio. i forhold til den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes at blive solgt yderligere lejligheder i løbet af 2016. Som følge af de solgte lejligheder forventes driftsresultatet for 2016 at blive lavere end 2015.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>9.046.781</b>	<b>9.762.254</b>
Andre eksterne omkostninger		-2.180.482	-1.463.206
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>6.866.299</b>	<b>8.299.048</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg	1	4.407.872	18.118.224
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>11.274.171</b>	<b>26.417.272</b>
Personaleomkostninger	2	-194.955	-347.022
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>11.079.216</b>	<b>26.070.250</b>
Finansielle indtægter	3	130.389	198.411
Finansielle omkostninger	4	-2.424.373	-2.138.534
<b>Resultat før skat</b>		<b>8.785.232</b>	<b>24.130.127</b>
Skat af årets resultat	5	-537.926	-4.902.787
<b>Årets resultat</b>		<b>8.247.306</b>	<b>19.227.340</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	8.247.306	19.227.340
	<b>8.247.306</b>	<b>19.227.340</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		173.000.000	200.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>173.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>173.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	53.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		710.808	1.489.201
Andre tilgodehavender		108.674	2.749.429
Periodeafgrænsningsposter		5.043	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>824.525</b>	<b>4.291.630</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.657.508</b>	<b>5.826.985</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.482.033</b>	<b>10.118.615</b>
<b>Aktiver</b>		<b>179.482.033</b>	<b>210.118.615</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		46.502.947	38.255.641
<b>Egenkapital</b>	7	<b>46.902.947</b>	<b>38.655.641</b>
Hensættelse til udskudt skat		18.977.981	23.253.140
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>18.977.981</b>	<b>23.253.140</b>
Gæld til realkreditinstitutter		100.460.471	133.594.247
Deposita og forudbetalt leje		3.733.088	4.365.219
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>104.193.559</b>	<b>137.959.466</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.546.360	4.679.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.324	112.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		359.556	3.105.828
Selskabsskat		4.813.085	1.938.109
Anden gæld		568.221	414.306
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.407.546</b>	<b>10.250.368</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>113.601.105</b>	<b>148.209.834</b>
<b>Passiver</b>		<b>179.482.033</b>	<b>210.118.615</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

# Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-13.612.471	16.111.610
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	772.301	-634.197
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	17.248.042	2.640.811
	<b>4.407.872</b>	<b>18.118.224</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	174.644	308.333
Pensioner	15.750	30.525
Andre omkostninger til social sikring	4.187	3.818
Andre personaleomkostninger	374	4.346
	<b>194.955</b>	<b>347.022</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	128.728	91.375
Andre finansielle indtægter	1.661	107.036
	<b>130.389</b>	<b>198.411</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	86.709
Andre finansielle omkostninger	2.424.373	2.051.825
	<b>2.424.373</b>	<b>2.138.534</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.813.085	1.938.109
Årets udskudte skat	-2.790.916	3.792.778
Effekt af ændret skattesats	-1.484.243	-828.100
	<b>537.926</b>	<b>4.902.787</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	108.063.072
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>-13.387.529</u>
Kostpris 31. december	<u>94.675.543</u>
Værdireguleringer 1. januar	91.936.928
Årets værdireguleringer	115.034
Årets tilbageførsler af værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-13.727.505</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>78.324.457</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>173.000.000</u></b>

Renteomkostninger, der indgår i kostprisen udgør DKK 3.247.197. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet de lån, der er anvendt til finansiering af opførelsen.

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	400.000	38.255.641	38.655.641
Årets resultat	0	8.247.306	8.247.306
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>46.502.947</u></b>	<b><u>46.902.947</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	50.028.035	71.645.493
Mellem 1 og 5 år	50.432.436	61.948.754
Langfristet del	100.460.471	133.594.247
Inden for 1 år	3.546.360	4.679.687
	<b>104.006.831</b>	<b>138.273.934</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	3.733.088	4.365.219
Langfristet del	3.733.088	4.365.219
Inden for 1 år	0	0
	<b>3.733.088</b>	<b>4.365.219</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pantsætninger og sikkerhedsstillinger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 104.007, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 186.612.

Selskabet har endvidere udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 8.300, med pant i ovennævnte investeringsejendom.

Af likvide beholdninger indestår TDKK 161 på deponeringskonti.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

Langelinieparken Holding A/S, M.P.Bruuns Gade 36, 1.,  
8000 Aarhus C

Moderselskab

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Langelinieparken Århus ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### 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 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 koncernforbundende selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.



# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende administration m.v.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, 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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.