
Langelinieparken Århus ApS

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

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 13 00 32 97

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /6 2017

Klaus Gad
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. juni 2017

Direktion

Klaus Gad

Claus Søgaard Poulsen

Bestyrelse

Claus Søgaard Poulsen

Klaus Gad

Tina Sejr Gad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Langelinieparken Århus ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Langelinieparken Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 6. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Claus Søgaard Poulsen Klaus Gad Tina Sejr Gad
Direktion	Klaus Gad Claus Søgaard Poulsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Sydbank Store Torv 12 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		8.292.152	9.046.781
Andre eksterne omkostninger		-1.396.813	-2.180.482
Bruttoresultat før værdireguleringer		6.895.339	6.866.299
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg	2	-5.326.521	4.407.872
Bruttoresultat efter værdireguleringer		1.568.818	11.274.171
Personaleomkostninger	3	-400.000	-194.955
Resultat før finansielle poster		1.168.818	11.079.216
Finansielle indtægter	4	69.813	130.389
Finansielle omkostninger		-1.675.068	-2.424.373
Resultat før skat		-436.437	8.785.232
Skat af årets resultat	5	133.556	-537.926
Årets resultat		-302.881	8.247.306

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-302.881	8.247.306
		-302.881	8.247.306

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		157.600.000	173.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	157.600.000	173.000.000
Anlægsaktiver		157.600.000	173.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		790.797	710.808
Andre tilgodehavender		56.637	108.674
Periodeafgrænsningsposter		0	5.043
Tilgodehavender		847.434	824.525
Likvide beholdninger		1.484.965	5.657.508
Omsætningsaktiver		2.332.399	6.482.033
Aktiver		159.932.399	179.482.033

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		46.200.066	46.502.947
Egenkapital	7	46.600.066	46.902.947
Hensættelse til udskudt skat		16.583.718	18.977.981
Hensatte forpligtelser		16.583.718	18.977.981
Gæld til realkreditinstitutter		89.175.641	100.460.471
Deposita og forudbetalt leje		3.731.348	3.733.088
Langfristede gældsforpligtelser	8	92.906.989	104.193.559
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.573.359	3.546.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.544	120.324
Gæld til tilknyttede virksomheder		104.297	359.556
Selskabsskat		10.707	4.813.085
Anden gæld		107.719	568.221
Kortfristede gældsforpligtelser		3.841.626	9.407.546
Gældsforpligtelser		96.748.615	113.601.105
Passiver		159.932.399	179.482.033
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 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.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-11.392.849	-13.612.471
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-163.834	772.301
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	6.230.162	17.248.042
	-5.326.521	4.407.872
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	400.000	174.644
Pensioner	0	15.750
Andre omkostninger til social sikring	0	4.187
Andre personaleomkostninger	0	374
	400.000	194.955
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	69.813	128.728
Andre finansielle indtægter	0	1.661
	69.813	130.389
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.260.707	4.813.085
Årets udskudte skat	-2.394.263	-2.790.916
Effekt af ændret skattesats	0	-1.484.243
	-133.556	537.926

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	94.675.543
Afgang i årets løb	-4.007.151
Kostpris 31. december	<u>90.668.392</u>
Værdireguleringer 1. januar	78.324.457
Årets værdireguleringer	-7.277.892
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	-4.114.957
Værdireguleringer 31. december	<u>66.931.608</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>157.600.000</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>3.110.724</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for boligejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2016
	DKK
Stigning i markedsleje	2,0 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0,0 %
Ændring i driftsomkostninger	2,0 %
Afkastkrav	4,0 %

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	400.000	46.502.947	46.902.947
Årets resultat	0	-302.881	-302.881
Egenkapital 31. december	400.000	46.200.066	46.600.066

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:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	46.229.079	50.028.035
Mellem 1 og 5 år	42.946.562	50.432.436
Langfristet del	89.175.641	100.460.471
Inden for 1 år	3.573.359	3.546.360
	92.749.000	104.006.831
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	3.731.348	3.733.088
Langfristet del	3.731.348	3.733.088
Inden for 1 år	0	0
	3.731.348	3.733.088

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	157.600.000	173.000.000
Af likvide beholdninger indestår TDKK 7 på deponeringskonti.		
Eventualforpligtelser		
Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.		

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Langelinieparken Århus ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. n738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsrejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31.12 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en forhøjelse af resultat før skat for indeværende år med DKK 1,4 mio. i forhold til den hidtidige regnskabspraksis. Egenkapitalen er forhøjet med DKK 1,1 mio. i forhold til den hidtidige regnskabspraksis.

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.

Noter, regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Noter, regnskabspraksis

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.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv.

De anvendte skøn er baseret på 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

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.

Noter, regnskabspraksis

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

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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