

## **Langelinieparken Århus ApS**

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

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Klaus Gad

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                       | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2018                              | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2018                                  | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018                           | 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: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Klaus Gad  
Tina Sejr Gad  
Jørgen Peter Danielsen

### 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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.04.2019

### Direktion

Klaus Gad

### Bestyrelse

Klaus Gad

Tina Sejr Gad

Jørgen Peter Danielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Langelinieparken Århus ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Langelinieparken Århus ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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 03.04.2019

## 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 lejligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 7.043 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 2018

|  | <b>Note</b> | <b>2018</b><br><b>kr.</b> | <b>2017</b><br><b>kr.</b> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>5.359.312</b>          | <b>5.757.448</b>          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | 6.446.089                 | 27.412.999                |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>11.805.401</b>         | <b>33.170.447</b>         |
| Andre finansielle indtægter                  | 1           | 202.111                   | 60.249                    |
| Andre finansielle omkostninger               | 2           | (3.328.837)               | (1.491.413)               |
| <b>Resultat før skat</b>                     |             | <b>8.678.675</b>          | <b>31.739.283</b>         |
| Skat af årets resultat                       | 3           | (1.636.000)               | (6.934.092)               |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b>7.042.675</b>          | <b>24.805.191</b>         |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                           |                           |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret           |             | 11.000.000                | 12.500.000                |
| Overført resultat                            |             | (3.957.325)               | 12.305.191                |
|  |             | <b>7.042.675</b>          | <b>24.805.191</b>         |



**Balance pr. 31.12.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme                        |             | 157.500.000               | 177.550.000               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4           | <b>157.500.000</b>        | <b>177.550.000</b>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>157.500.000</b>        | <b>177.550.000</b>        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 1.655.047                 | 2.703.255                 |
| Andre tilgodehavender                        |             | 2.997                     | 65.247                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>1.658.044</b>          | <b>2.768.502</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>10.332.462</b>         | <b>292.705</b>            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>11.990.506</b>         | <b>3.061.207</b>          |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>169.490.506</b>        | <b>180.611.207</b>        |

**Balance pr. 31.12.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 400.000                   | 400.000                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 54.547.932                | 58.505.257                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret              |             | <u>11.000.000</u>         | <u>12.500.000</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>65.947.932</u></b>  | <b><u>71.405.257</u></b>  |
| Udskudt skat                                       |             | <u>19.778.000</u>         | <u>21.992.000</u>         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>19.778.000</u></b>  | <b><u>21.992.000</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>78.524.336</u>         | <u>78.674.878</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>78.524.336</u></b>  | <b><u>78.674.878</u></b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 1.024.078                 | 3.645.169                 |
| Deposita   |             | 1.621.744                 | 1.761.903                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 1.567.874                 | 1.709.981                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 191.920                   | 141.856                   |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                      |             | 682.000                   | 1.279.605                 |
| Anden gæld   |             | <u>152.622</u>            | <u>558</u>                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>5.240.238</u></b>   | <b><u>8.539.072</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>83.764.574</u></b>  | <b><u>87.213.950</u></b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>169.490.506</u></b> | <b><u>180.611.207</u></b> |
| Eventualforpligtelser                              | 6           |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2018

|                               | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital<br>primo          | 400.000                                 | 58.505.257   | 12.500.000   | 71.405.257           |
| Udbetalt<br>ordinært udbytte  | 0                                       | 0  | (12.500.000)   | (12.500.000)         |
| Årets resultat                | 0                                       | (3.957.325)  | 11.000.000   | 7.042.675            |
| <b>Egenkapital<br/>ultimo</b> | <b>400.000</b>                          | <b>54.547.932</b>  | <b>11.000.000</b>  | <b>65.947.932</b>    |

## Noter

|  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>                                      |
|--|------------------|--|
|  | <b>kr.</b>       | <b>kr.</b>                                       |
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>              |                  |  |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 202.111          | 60.249   |
|  | <b>202.111</b>   | <b>60.249</b>                                    |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>           |                  |  |
| Renteomkostninger i øvrigt                         | 3.318.067        | 1.316.032  |
| Øvrige finansielle omkostninger                    | 10.770           | 175.381  |
|  | <b>3.328.837</b> | <b>1.491.413</b>                                 |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |                  |  |
| Aktuel skat  | 3.850.000        | 1.525.810  |
| Ændring af udskudt skat                            | (2.214.000)      | 5.408.282  |
|  | <b>1.636.000</b> | <b>6.934.092</b>                                 |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>                 |                  | <b>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
| Kostpris primo                                     |                  | 87.139.806                                       |
| Afgange  |                  | (9.911.176)                                      |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             |                  | <b>77.228.630</b>                                |
| Opskrivninger primo                                |                  | 90.410.194                                       |
| Årets opskrivninger                                |                  | 1.229.410  |
| Tilbageførsel ved afgang                           |                  | (11.368.234)                                     |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>                        |                  | <b>80.271.370</b>                                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                |                  | <b>157.500.000</b>                               |

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

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. 31.12.2018 mod 3,5% sidste regnskabsår. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducerer

## Noter

den samlede dagsværdi med 19 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 26 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 5.403 t.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 6.640 m<sup>2</sup> ultimo 2018 samt 56 p-pladser i parkeringskælder

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

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2018<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|--|
| <b>5. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |  |  |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 1.024.078  | 3.645.169  | 78.524.336   | 74.780.246                             |
|   | <b>1.024.078</b>   | <b>3.645.169</b>   | <b>78.524.336</b>                                    | <b>74.780.246</b>                      |

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KG Ejendomme ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat 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 ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 157.500.000 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 optjeningsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme 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.

#### Andre finansielle indtægter

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

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### 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.