

Ejendomsaktieselskabet Landemærket

Kobbervej 8, 2730 Herlev

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 13 67 79 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2016.

Poul Erik Bech
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsaktieselskabet Landemærket.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 10. februar 2016

Direktion

Poul Erik Bech

Bestyrelse

Michael Bech
formand

Poul Erik Bech

Ketty Bech

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Landemærket

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Landemærket for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Vejle, den 10. februar 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Landemærket Kobbervej 8 2730 Herlev
	CVR-nr.: 13 67 79 72
	Stiftet: 10. november 1989
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Bech, formand Poul Erik Bech Ketty Bech
Direktion	Poul Erik Bech
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gunhilds Plads 2 7100 Vejle
Dattervirksomhed	EDC Finanscenter Poul Erik Bech A/S, København K
Associeret virksomhed	EDC Finanscenter 1 A/S, København K

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Landemærket er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv..

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi ud fra ejendommens afkast. Dagsværdien opgøres ud fra en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel. Modellen tager udgangspunkt i et normaliseret nettoresultat på baggrund af et driftsbudget for den enkelte ejendom. Nettoresultatet for den enkelte ejendom kapitaliseres med et for ejendommen fastsat krav, hvorefter der tillægges et beløb for deposita og forudbetalt husleje, samt fratrækkes et beløb til afsat vedligeholdelse.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associeret virksomhed. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsaktieselskabet Landemærket som administrations-selskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.732.035	1.592.345
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.067	-45.000
Værdiregulering af ejendomme	-473.194	-182.851
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	825.417	-5.523
Driftsresultat	2.048.191	1.358.971
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	253.903	0
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	943.329	0
Andre finansielle indtægter	759.165	878.587
2 Andre finansielle omkostninger	-1.491.380	-403.352
Resultat før skat	2.513.208	1.834.206
Skat af årets resultat	-305.653	-450.195
Årets resultat	2.207.555	1.384.011
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.197.232	0
Overføres til overført resultat	1.010.323	1.384.011
Disponeret i alt	2.207.555	1.384.011

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.933	35.000
4	Investeringsejendomme	<u>41.975.000</u>	<u>41.730.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.981.933</u>	<u>41.765.000</u>
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3.110.053	0
6	Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>3.480.369</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.590.422</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>48.572.355</u>	<u>41.765.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.581	257.575
	Tilgodehavende selskabsskat	119.409	0
	Andre tilgodehavender	1.761	4.982
	Periodeafgrænsningsposter	<u>13.341</u>	<u>295.237</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>218.092</u>	<u>557.794</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>10.009.995</u>	<u>9.369.724</u>
	Værdipapirer i alt	<u>10.009.995</u>	<u>9.369.724</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.589</u>	<u>1.869.801</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.250.676</u>	<u>11.797.319</u>
	Aktiver i alt	<u>58.823.031</u>	<u>53.562.319</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.197.232	0
8	Overført resultat	31.231.214	30.220.891
	Egenkapital i alt	<u>32.928.446</u>	<u>30.720.891</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	5.835.200	5.732.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.835.200</u>	<u>5.732.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.158.384	15.742.062
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.158.384</u>	<u>15.742.062</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	50.262	49.943
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	566.246	820.571
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.735	68.041
	Selskabsskat	0	259.195
9	Anden gæld	4.190.758	169.616
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.901.001</u>	<u>1.367.366</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.059.385</u>	<u>17.109.428</u>
	Passiver i alt	<u>58.823.031</u>	<u>53.562.319</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Hovedaktivitet		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været erhvervelse og besiddelse af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt med de nævnte formål beslægtet virksomhed.		
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	1.491.380	403.352
	<u>1.491.380</u>	<u>403.352</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris primo		225.000
Tilgang		20.000
Afgang		<u>-12.000</u>
Kostpris ultimo		<u>233.000</u>
Af- og nedskrivninger primo		190.000
Årets afskrivninger		<u>36.067</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>226.067</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.933</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.735.290	20.552.439
Tilgang i årets løb	<u>718.194</u>	<u>182.851</u>
Kostpris ultimo	<u>21.453.484</u>	<u>20.735.290</u>
Regulering til dagsværdi primo	20.994.710	21.177.561
Årets regulering til dagsværdi	<u>-473.194</u>	<u>-182.851</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>20.521.516</u>	<u>20.994.710</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>41.975.000</u>	<u>41.730.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,76
Højeste afkastprocent	7
Laveste afkastprocent	4,75

5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Tilgang i årets løb	<u>2.856.150</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>2.856.150</u>	<u>0</u>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>253.903</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>253.903</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.110.053</u>	<u>0</u>

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
EDC Finanscenter Poul Erik Bech A/S	København K	100 %

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Tilgang i årets løb	2.537.040	0
Kostpris ultimo	2.537.040	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	943.329	0
Opskrivninger ultimo	943.329	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.480.369	0
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
EDC Finanscenter 1 A/S	København K	40,15 %
<p>Generalforsamlingen i den associerede virksomhed er endnu ikke afholdt. Årsrapporten forventes godkendt som indarbejdet i ovenstående note.</p>		
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000
<p>Aktiekapitalen består af 100 aktier a 500 kr. og multipla heraf. Aktierne er opdelt i nedenstående klasser:</p> <p>A-aktier nom. kr. 50.000 B-aktier nom. kr. 450.000</p>		
8. Overført resultat		
Overført resultat primo	30.220.891	28.836.880
Årets overførte overskud eller underskud	1.010.323	1.384.011
	31.231.214	30.220.891
9. Anden gæld		
Moms	199.119	169.616
Gældsbev. Setifas ApS	3.428.059	0
Handels- & Industriaktieselskabet af 24. oktober 1980	563.580	0
	4.190.758	169.616

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve nom. 1.400 t.kr. i selskabets ejendomme.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Michael Bech, Tornbuskegade 9, 2, 1131 København K