

# **K/S Langelinie Promenaden**

**c/o I/S Ejendomsinvest**

**2100 København Ø**

**CVR-nr. 20 66 31 89**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31/05 2016

---

Kurt Kim Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Langelinie Promenaden.

Årsrapporten aflægges 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016

### **Bestyrelse**

Michael Kaa Andersen

Kurt Petersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### ***Til kapitalejeren i K/S Langelinie Promenaden***

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Langelinie Promenaden 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 fejl-information, 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, 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.

#### **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**

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets finansiering er udløbet, men forlænget til 1. oktober 2016. Det er ledelsens vurdering, at der vil kunne opnås en forlængelse af finansieringen til at fortsætte driften. Vi henviser til ledelsens omtale af finansieringsforhold i note 6.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

København, den 27. maj 2016

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Carlsen  
statsautoriseret revisor

Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Langelinie Promenaden  
c/o I/S Ejendomsinvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 20 66 31 89  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Komplementar:

ApS Komplementar Langelinie Promenaden

### Bestyrelse

Michael Kaa Andersen  
Kurt Petersen

### Revision

Grant Thornton  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for K/S Langelinie Promenaden for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af faste ejendomme.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 1.558.284, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 12.575.377.

### **Finansiell usikkerhed**

Selskabets 1. prioritetslån er udløbet, men forlænges løbende i god dialog med långiver. Ledelsen forventer at finde en fornuftig løsning på problematikken, hvorfor regnskabet aflægges med fortsat drift for øje.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

#### **Dagsværdi på ejendomme**

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes ved ledelsen individuelt for hver ejendom.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Langelinie Promenaden for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtæger indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter Selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer mv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmede valuta.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabet årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

### **Balancen**

#### **Grunde og bygninger**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedreguleringer over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>5.473.958</b>	<b>5.244.683</b>
Andre driftsindtægter		457.436	41.390
Andre eksterne omkostninger		<u>-2.291.361</u>	<u>-1.626.063</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.640.033</b>	<b>3.660.010</b>
Finansielle indtægter		7.038	7.890
Finansielle omkostninger	1	<u>-5.205.355</u>	<u>-4.353.886</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.558.284</u></b>	<b><u>-685.986</u></b>
Overført overskud		<u>-1.558.284</u>	<u>-685.986</u>
		<b><u>-1.558.284</u></b>	<b><u>-685.986</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>106.500.000</u>	<u>106.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>106.500.000</b></u>	<u><b>106.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>106.500.000</b></u>	<u><b>106.500.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		513.189	46.921
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.823.869	848.000
Andre tilgodehavender		<u>312.573</u>	<u>12.500</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.649.631</b></u>	<u><b>907.421</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>327.532</b></u>	<u><b>4.976.624</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>5.977.163</b></u>	<u><b>5.884.045</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>112.477.163</b></u>	<u><b>112.384.045</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		16.418.000	16.418.000
Overført resultat		<u>-3.842.623</u>	<u>-2.284.337</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>12.575.377</u></b>	<b><u>14.133.663</u></b>
Andre kreditinstitutter		<u>23.000.000</u>	<u>23.000.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>23.000.000</u></b>	<b><u>23.000.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		56.411.034	58.011.034
Gæld til tilknyttede virksomheder		104.042	136.600
Anden gæld		17.430.753	14.368.072
Periodeafgrænsningsposter		554.836	417.445
Deposita		<u>2.401.121</u>	<u>2.317.231</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>76.901.786</u></b>	<b><u>75.250.382</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>99.901.786</u></b>	<b><u>98.250.382</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>112.477.163</u></b>	<b><u>112.384.045</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved indregning og måling	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>5.205.355</u>	<u>4.353.886</u>
	<u><b>5.205.355</b></u>	<u><b>4.353.886</b></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>104.995.000</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>104.995.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		1.505.000
Årets værdireguleringer		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>1.505.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u><b>106.500.000</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabskapi- tal	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	16.418.000	-2.284.339	14.133.661
Årets resultat	0	-1.558.284	-1.558.284
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>16.418.000</b>	<b>-3.842.623</b>	<b>12.575.377</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Andre kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	23.000.000	0
Mellem 1 og 5 år	0	23.000.000
Langfristet del	23.000.000	23.000.000
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>23.000.000</b>	<b>23.000.000</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I Selskabets ejendom er der tinglyst ejerpantebreve som er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Nomial værdi af ejerpantebrev DKK kr. 108.562.000

Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 106.500.000

## Noter til årsrapporten

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsrapporten for regnskabsåret 2015 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

#### Finansiel usikkerhed

Selskabets 1. Prioritetslån er udløbet, men forlænges løbende i god dialog med långiver.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

#### Ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

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.