

# **K/S Langelinie Promenaden**

**c/o Ejendomsinvest, Hammerhusgade 9, 2100 København Ø**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022.

---

**Daniel Rubæk Hansen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Langelinie Promenaden.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 1. juni 2022

### Bestyrelse

Kurt Kim Petersen

Michael Kaa Andersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Langelinie Promenaden for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til omtale i note 1, hvori selskabets ejere har tilkendegivet, at tilfører selskabet den nødvendige likviditet.

#### **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.

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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

### **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 revision 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 revisionen 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.

København, den 1. juni 2022

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor  
mne23451

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Langelinie Promenaden c/o Ejendomsinvest Hammerhusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 20 66 31 89
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kurt Kim Petersen Michael Kaa Andersen
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Langelinie Promenaden
<b>Administrator</b>	I/S EjendomsInvest
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom. Selskabet har pr. 1. oktober 2021 solgt ejendommen og selskabet forventes afviklet indenfor de kommende år.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før værdireguleringer i 2021, udviser et underskud på kr. 7.656.270, hvilket anses for utilfredsstillende. Årets resultat efter værdireguleringer udviser et underskud på kr. 8.156.270, hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af salget af selskabets ejendom.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -439.742.

Som følge af, at selskabet har solgt ejendommen og derfor ikke har en aktivitet som generer positive resultater og likviditet, er det nødvendigt at der bliver tilført den fornødne likviditet således at selskabets forpligtelser kan betales efterhånden som de forfalder. Selskabets ejere har tilkendegivet, at de vil tilføre den fornødne likviditet.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-2.276.614</b>	<b>2.157.783</b>
Andre finansielle indtægter	3.915	3.878
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-5.383.571</u>	<u>-6.504.801</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	<b>-7.656.270</b>	<b>-4.343.140</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-500.000</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-8.156.270</u></b>	<b><u>-4.343.140</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-8.156.270</u>	<u>-4.343.140</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-8.156.270</u></b>	<b><u>-4.343.140</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	0	106.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	106.500.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>106.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	352.653
Andre tilgodehavender	697.193	396.014
Tilgodehavender i alt	697.193	748.667
Likvide beholdninger	1.801.678	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.498.871</b>	<b>748.667</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.498.871</b>	<b>107.248.667</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
3 Kontant andel af stamkapitalen	29.045.228	17.208.000
Overført resultat	-29.484.970	-21.328.699
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-439.742</b>	<b>-4.120.699</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	0	68.546.388
Gæld til pengeinstitutter	0	34.160.000
Deposita	0	1.653.347
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	104.359.735
Kortfristet del af langfristet gæld	0	2.420.000
Gæld til pengeinstitutter	0	3.258.323
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.021.372	332.437
Gæld til tilknyttede virksomheder	584.945	579.131
Anden gæld	332.296	419.740
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.938.613	7.009.631
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.938.613</b>	<b>111.369.366</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.498.871</b>	<b>107.248.667</b>

**1 Selskabets drift**

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	17.208.000	-21.328.699	-4.120.699
Årets investorindbetalinger	11.837.228	0	11.837.228
Årets overførte overskud eller underskud	0	-8.156.270	-8.156.270
	<b>29.045.228</b>	<b>-29.484.969</b>	<b>-439.741</b>

## Noter

### 1. Selskabets drift

Som følge af, at selskabet har solgt ejendommen og derfor ikke har en aktivitet som generer positive resultater og likviditet, er det nødvendigt at der bliver tilført den fornødne likviditet således at selskabets forpligtelser kan betales efterhånden som de forfalder. Selskabets ejere har tilkendegivet, at de vil tilføre den fornødne likviditet.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>2. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	104.995.000	104.995.000
Afgang i årets løb	<u>-104.995.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>104.995.000</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	1.505.000	1.505.000
Årets regulering til dagsværdi	-500.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-1.005.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.505.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>106.500.000</u></b>
<b>3. Kontant andel af stamkapitalen</b>		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2021	17.208.000	16.718.000
Årets investorindbetalinger	<u>11.837.228</u>	<u>490.000</u>
	<b><u>29.045.228</u></b>	<b><u>17.208.000</u></b>
100 kommanditanparter á DKK 680.000	68.000.000	50.000.000
	<b><u>68.000.000</u></b>	<b><u>50.000.000</u></b>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>-4.397</u>	<u>-41.207</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Langelinie Promenaden er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger mm.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav som er vurderet af kyndige i ejendomsbranchen hvilket danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Michael Kaa Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-283741031527

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-06-29 19:13:31 UTC

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-772031714888

IP: 79.186.xxx.xxx

2022-07-01 07:40:47 UTC

NEM ID 

## Claus Carlsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-046054366474

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-07-01 07:46:35 UTC

NEM ID 

## Daniel Rubæk Hansen

Dirigent

Serienummer: 061c49aa-3c65-44a9-a20e-1a5b285fae46

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-07-01 07:47:53 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: V5306-08UIF-J20E1-MWLSA-UWBBX-WFHKU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>