
Langenæs Alle 14 A/S

c/o Peter Anker Jakobsen, Dalgas Avenue 43, 8000
Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 28 28 17 49

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/5 2016

Jacob Møller
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Langenæs Alle 14 A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. maj 2016

Direktion

Peter Anker Jakobsen

Bestyrelse

Lene Jakobsen
formand

Peter Anker Jakobsen

Jacob Møller

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Langenæs Alle 14 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Langenæs Alle 14 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 23. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Langenæs Alle 14 A/S c/o Peter Anker Jakobsen Dalgas Avenue 43 8000 Aarhus C CVR-nr.: 28 28 17 49 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 11. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Lene Jakobsen, formand Peter Anker Jakobsen Jacob Møller
Direktion	Peter Anker Jakobsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Advokatfirmaet Kroman Reumert Rådhuspladsen 3 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Åboulevarden 69 Postboks 548 8100 Aarhus C Nykredit A/S Domkirkepladsen 1 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje fast ejendom samt den i forbindelse hermed relaterede virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 357.138, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 13.243.

Kapitalberedskabet

Selskabets ultimative ejere har ved særskilt skriftlig erklæring bekræftet, at de stiller den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		2.077.897	2.149.263
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-537.829</u>	<u>-537.829</u>
Resultat før finansielle poster		1.540.068	1.611.434
Finansielle indtægter		7.635	2.876
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.190.565</u>	<u>-1.179.899</u>
Resultat før skat		357.138	434.411
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>357.138</u>	<u>434.411</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>357.138</u>	<u>434.411</u>
		<u>357.138</u>	<u>434.411</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		26.363.317	26.901.146
Materielle anlægsaktiver	2	26.363.317	26.901.146
Anlægsaktiver		26.363.317	26.901.146
Andre tilgodehavender		137	137
Udskudt skatteaktiv		296.100	296.100
Tilgodehavender		296.237	296.237
Likvide beholdninger		637.303	1.183.695
Omsætningsaktiver		933.540	1.479.932
Aktiver		27.296.857	28.381.078

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.977.361	2.977.361
Overført resultat		-3.490.604	-4.238.926
Egenkapital	3	-13.243	-761.565
Gæld til realkreditinstitutter		11.580.816	12.486.254
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.580.816	12.486.254
Gæld til realkreditinstitutter	4	889.558	866.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	947
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.769	69.968
Gæld til selskabsdeltagere		12.914.706	12.898.756
Anden gæld		1.852.251	2.819.720
Kortfristet gæld		15.729.284	16.656.389
Gældsforpligtelser		27.310.100	29.142.643
Passiver		27.296.857	28.381.078
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.799	2.691
Andre finansielle omkostninger	<u>1.187.766</u>	<u>1.177.208</u>
	<u>1.190.565</u>	<u>1.179.899</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg-
		ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>25.911.307</u>
Kostpris 31. december		<u>25.911.307</u>
Opskrivninger 1. januar		<u>3.480.120</u>
Opskrivninger 31. december		<u>3.480.120</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.490.281
Årets afskrivninger		<u>537.829</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>3.028.110</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>26.363.317</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op-	Overført	I alt
	DKK	skrivninger	resultat	DKK
		DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	2.977.361	-4.238.926	-761.565
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	2.138.502	2.138.502
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-1.747.318	-1.747.318
Årets resultat	0	0	357.138	357.138
Egenkapital 31. december	500.000	2.977.361	-3.490.604	-13.243

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt DKK 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.021.843	8.985.274
Mellem 1 og 5 år	3.558.973	3.500.980
Langfristet del	11.580.816	12.486.254
Inden for 1 år	889.558	866.998
	12.470.374	13.353.252

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Pantebrev på DKK 16.094.000, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på	26.363.317	26.901.146
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Bankindestående	500.417	500.406

Diverse

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Anker Jakobesen Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Langenæs Alle 14 A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Regnskabspraksis

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og fradrag for rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Erhvervsbygninger	50 år
-------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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