

Ejendomsselskabet Langelinie Promenaden ApS

Hammershusgade 9

København Ø

CVR-nr. 30 73 28 98

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17/06 2016

Claus Dennig Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Langelinie Promenaden ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2016

Direktion

Michael Kaa Andersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Langelinie Promenaden ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Langelinie Promenaden ApS 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 9, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet, samt for de forudsætninger der er anvendt ved værdiansættelsen af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder.

Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de indgår, vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægge som følge heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 vor opfattelse, at oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet, samt for de forudsætninger der er anvendt ved værdiansættelsen af kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder.

København, den 17. juni 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Langelinie Promenaden ApS Hammershusgade 9 København Ø CVR-nr.: 30 73 28 98 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: København
Direktion	Michael Kaa Andersen, direktør
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gribskovvej 2 2100 København Ø
Moderselskab Ultimativt moderselskab Tilknyttede virksomheder	MKA Pensionsopsparring A/S Famkaa Invest ApS K/S Langelinie Promenaden, 78% ApS Kompl. Langelinie Promenaden, 78%

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i unoterede kapitalandele samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 985.838, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 6.216.601.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende. Selskabet har tabt kapitalen, denne forventes reetableret ved egen indtjening i de tilknyttede selskaber.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder, skøn vurderinger og efterfølgende begivenheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Finansiel usikkerhed

Selskabet har på regnskabsaflæggelsestidspunktet en væsentlig underbalance og kan ikke servicere forpligtelser på anfordring. Selskabets fortsatte drift beror på fortsat finansieringstilsagn fra MKA Pensionsopsparring. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet og koncernen har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i det underliggende selskab

Finansiel usikkerhed:

Datterselskabets revisor har afgivet supplerende oplysning omkring datterselskabets finansielle situation, herunder forudsætningen for fortsat drift. Datterselskabets 1. prioritetslån er udløbet, men forlænget til 1. oktober 2016. Der er på regnskabsaflæggelsestidspunktet endnu ikke sket yderligere forlængelse. Det er ledelses vurdering, at der vil kunne opnås en forlængelse af finansieringen til at fortsætte driften og at der er en god dialog med långiver.

Investeringsjendomme:

En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i det underliggende selskab.

Investeringsjendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel. 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 afkastbrev, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom..

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Langelinie Promenaden ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revision.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		7.500	-12.500
Bruttoresultat		7.500	-12.500
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	-1.217.746	-537.985
Finansielle omkostninger	2	-96.670	-99.661
Resultat før skat		-1.306.916	-650.146
Skat af årets resultat	3	321.078	248.246
Årets resultat		-985.838	-401.900
Overført overskud		-985.838	-401.900
		-985.838	-401.900

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>4.198.004</u>	<u>5.415.749</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.198.004</u>	<u>5.415.749</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.198.004</u>	<u>5.415.749</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>75.150</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>75.150</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>75.150</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.273.154</u></u>	<u><u>5.415.749</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-6.341.601</u>	<u>-5.355.764</u>
Egenkapital	5	<u>-6.216.601</u>	<u>-5.230.764</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	468.059	447.202
Andre hensættelser		<u>507.000</u>	<u>507.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>975.059</u>	<u>954.202</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.502.196	9.659.811
Anden gæld		<u>12.500</u>	<u>32.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.514.696</u>	<u>9.692.311</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.514.696</u>	<u>9.692.311</u>
Passiver i alt		<u>4.273.154</u>	<u>5.415.749</u>
Eventualposter m.v.	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
K/S Langelinie Promenaden	-1.215.461	-535.070
ApS Kompl. Langelinie Promenaden	<u>-2.285</u>	<u>-2.915</u>
	<u>-1.217.746</u>	<u>-537.985</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renter til koncernselskaber	<u>96.670</u>	<u>99.661</u>
	<u>96.670</u>	<u>99.661</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-321.078</u>	<u>-248.246</u>
	<u>-321.078</u>	<u>-248.246</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	<u>12.801.420</u>	<u>12.801.419</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>12.801.420</u>	<u>12.801.419</u>
Årets opskrivninger, netto 1. januar 2015	-7.385.670	-6.847.686
Årets resultat	<u>-1.217.746</u>	<u>-537.984</u>
Årets opskrivninger, netto 31. december 2015	<u>-8.603.416</u>	<u>-7.385.670</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>4.198.004</u></u>	<u><u>5.415.749</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
K/S Langelinie Promenaden	Danmark	78%	12.575.377	-1.558.284
ApS Kompl. Langelinie Promenaden	Danmark	78%	106.675	-2.930

5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-5.355.763	-5.230.763
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-985.838</u>	<u>-985.838</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>-6.341.601</u></u>	<u><u>-6.216.601</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
6 Udskudt skat		
Saldo pr. 1. januar 2014	447.202	695.448
Årets ændring i hensættelse udskudt skat	-321.079	-248.246
Anvendt i sambeskatning	<u>341.935</u>	<u>0</u>
Udskudt skat pr. 31. december 2015	<u>468.059</u>	<u>447.202</u>

7 Eventualposter m.v.

Som kommanditist i K/S Langelinie Promenaden hæfter selskabet med den endnu ikke indbetalte del af kapitalindskuddet.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede hæftelse på balancedagen er endnu ikke opgjort.

8 Nærtstående parter og ejerforhold**Ejerforhold**

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

MKA Pensionsopsparing

Nærstående parter:

Bestemmende indflydelse:

Direktør i MKA Pensionsopsparing A/S

Michael Kaa Andersen

Vedbæk Strandvej 428

2950 Vedbæk

Noter til årsrapporten

9 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder, skøn vurderinger og efterfølgende begivenheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Finansiell usikkerhed

Selskabet har på regnskabsafslæggelsestidspunktet en væsentlig underbalance og kan ikke servicere forpligtelser på anfordring. Selskabets fortsatte drift beror på fortsat finansieringstilsagn fra MKA Pensionsopsparing. Det er ledelsens opfattelse, at selskabet og koncernen har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i det underliggende selskab

Finansiell usikkerhed

Datterselskabets revisor har afgivet supplerende oplysning omkring datterselskabets finansielle situation, herunder forudsætningen for fortsat drift. Datterselskabets 1. prioritetslån er udløbet, men forlænget til 1. oktober 2016. Der er på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke sket yderligere forlængelse. Det er ledelsens vurdering, at der vil kunne opnås en forlængelse af finansieringen til at fortsætte driften og at der er en god dialog med långiver.

Investeringsejendomme

En væsentlig del af den indregnede indre værdi relaterer sig til værdien af investeringsejendommen i det underliggende selskab.

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel. 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 afkastbrev, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom.