

Ejendomsselskabet Lautrup Parken 40-42 A/S


CVR-nr. 32 06 84 56

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen
afholdt den 18. januar 2016



Tue Klitgaard Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Lautrup Parken 40-42 A/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80 CVR-nr.: 32 06 84 56 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2015
Bestyrelse	Torben Möger Pedersen, Formand Claus Stampe Anders Bruun
Direktion	Marius Møller, Direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Lautrup Parken 40-42 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2016

I direktionen:



Marius Møller

Direktør

I bestyrelsen:

Torben Møger Pedersen

Formand



Claus Stamp



Anders Bruun

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lautrup Parken 40-42 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lautrup Parken 40-42 A/S for regnskabsåret 1. januar til 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 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 til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 18. januar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Lone Møller Olsen

Statsaut. revisor


Jens Ringbæk
Statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 4.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Langelinie Allé 39-43, København ApS.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Lautrup Parken 40-42 A/S , ejer ejendommen på Lautrup Parken 40-42

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

Ejerforhold og kapital

PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab har i 2015 erhvervet aktierne i selskabet og er pr. 28. februar 100% ejer af Ejendomsselskabet Lautrup Parken 40-42 P/S.

I februar modtog Ejendomsselskabet Lautrup Parken 40-42 P/S et skattefrit koncerntilskud til selskabets daværende sambeskatningskreds på 87.108 tusinde kr. som er tilgået egenkapitalen. Selskabet har i året udloddet 463.000 tusinde kr. i ekstraordinær udbytte. Ved årets udgang er selskabet egenkapital opgjort til 62.415 tusinde kr. hvilket anses for værende passende.

Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et overskud på 33.415 tusinde kr.

Årets resultat var i 2015 et underskud på 121.253 tusinde kr.

Fremtiden

For året 2016 forventes et overskud i niveauet 32.718 tusinde kr. før værdireguleringer og renter baseret på et uændret aktivitetsniveau. Hertil lægges effekten af værdireguleringer af ejendommen, som vil afhænge af den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lautrup Parken 40-42 A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret med henblik på, at regnskabet afspejler ejendommens markedsværdi.

Måling af investeringsejendomme er ændret fra "kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger" til "måling til dagsværdi".

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til 2014.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

De akkumulerede af- og nedskrivninger er således tilbageført, hvilket øger værdien af de indregnede ejendomme med 102.122 tusinde kr. pr. 1/1 2014 med en tilsvarende positiv effekt på egenkapitalen. Den ændrede praksis medfører en positiv ændring i årets resultat i 2014 på 16.721 tusinde kr.

Generelt om indregning og måling

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 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægterne i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter de periodiserede huslejeindtægter eksklusive betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter i forbindelse med afregning af serviceregnskaber.

Andre eksterne omkostninger, ejendomme

Andre eksterne omkostninger, ejendomme, omfatter omkostninger der er medgået til drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

Andre eksterne omkostninger, administration

Andre eksterne omkostninger, administration, omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af ejendomme, som følge af ændringer i dagsværdi, medtages i resultatopgørelsen og omfatter årets urealiserede værdireguleringer.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renter af likvide beholdninger.

Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en beregnet markedsværdi, der er opgjort på baggrund af de forventede driftsindtægter og -udgifter samt med udgangspunkt i forrentningskrav fastsat med udgangspunkt i ejendommens karakter og beliggende samt det aktuelle renteniveau.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Uvildig vurderingsmand er efter behov inddraget i fastsættelsen af markedsværdien af ejendommen.

Tilgodehavende fra tilknyttede selskaber

Tilgodehavende fra tilknyttede selskaber måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til aktionærer

Gældsforpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skat

Selskabet overgår pr. 1/1 2016 til at være et skattemæssigt transparent selskab i henhold til SEL § 3A. Der sker ikke afståelsesbeskatning men den udskudte skat indrefryses.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Tusinde kr.

Note	2015	2014
<i>Nettoomsætning</i>		
Lejeindtægter ejendomme	33.615	49.803
Nettoomsætning i alt	33.615	49.803
<i>Andre eksterne omkostninger</i>		
Andre eksterne omkostninger, ejendomme	-138	-8.837
Resultat af ejendommens drift	33.477	40.966
Andre eksterne omkostninger, administration	-62	0
Resultat før værdiregulering og finansielle poster	33.415	40.966
1 Værdiregulering af ejendomme	-126.263	0
Resultat før finansielle poster	-92.849	40.966
<i>Finansielle poster</i>		
Andre finansielle indtægter	116	4.767
Øvrige finansielle omkostninger	-27.739	-8.635
Andre finansielle poster i alt	-27.624	-3.868
Resultat før skat	-120.472	37.098
2 Skat af ordinært resultat	-781	754
Årets resultat	-121.253	37.853
<i>Disponering af årets resultat</i>		
Overført resultat	-584.253	37.853
Foreslået udbytte for året	-0	0
Ekstraordinært udbytte	463.000	0
Disponeret i alt	-121.253	37.853

Balance

Tusinde kr. Note	2015	2014
AKTIVER		
1 Investeringsejendomme	575.000	699.957
Materielle anlægsaktiver i alt	575.000	699.957
Anlægsaktiver i alt	575.000	699.957
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	210.307
Andre tilgodehavender	0	82
Omsætningsaktiver i alt	0	210.389
Likvide beholdninger	7.533	13.518
AKTIVER I ALT	582.533	923.864
PASSIVER		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	12.415	509.560
Egenkapital i alt	62.415	559.560
Udskudt skat	46.929	50.573
Hensatte forpligtelser i alt	46.929	50.573
3 Gæld til aktionærer	455.091	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	455.091	282.094
3 Gæld til aktionærer	872	0
2 Skyldig indkomstskat	660	6.928
Anden gæld	17.886	24.709
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.098	31.637
PASSIVER I ALT	582.533	923.864
4 Eventualforpligtelser		
5 Ejerforhold		
6 Nærtstående partnere		

Egenkapitalopgørelse

Tusinde kr.

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
1. januar 2014	50.000	369.585	419.585
Effekt af ændret regnskabspraksis 1/1		102.122	102.122
Kapitalændring	0	0	0
Årets resultat	-	37.853	37.853
1. januar 2015	50.000	509.560	559.560
Kapitalændring	0	0	0
Ekstraordinær udbytte	-	-463.000	-463.000
Skattefri koncerntilskud	-	87.108	87.108
Årets resultat	-	-121.253	-121.253
31. december 2015	50.000	12.415	62.415

De seneste 5 års ændringer af selskabskapitalen specificeres således:

	Selskabs- kapital	Kapital- forhøjelse	Kapital- nedsættelse
2011	50.000	-	-
2012	50.000	-	-
2013	50.000	-	-
2014	50.000	-	-
2015	50.000	-	-

Noter

Tusinde kr.

Note	2015	2014
1 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	699.957	699.957
Tilgang	1.307	0
Anskaffelsessum ultimo	701.263	699.957
Årets værdiregulering	-126.263	0
Værdiregulering ultimo	-126.263	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	575.000	699.957
<p>Investeringsejendommen(e) er værdiansat ud fra et skønnet forrentningskrav på 5,69 pct. Sammenligningstal for 2014 er tilrettet ny regnskabspraksis ved tilbageførsel af tidligere foretagne afskrivninger. På grund af manglende informationer er der ikke foretaget en dagsværdiregulering i 2014, men det vurderes at anvendte sammenligningstal ikke afviger betydeligt fra dagsværdi i 2014.</p>		
2 Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	-621	6.928
Skat vedr. tidligere perioder	5.046	0
Ændring af udskudt skat	-3.644	-1.935
Effekt af ændrede skattesatser	0	-5.747
	781	-754
3 Gæld til aktionærer	455.963	0
<p>Langfristet gæld til aktionærer forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2015. Kortfristet gæld til aktionærer forfalder i tidsrummet mellem 0 og 12 måneder fra balancedagen pr. 31. december 2015.</p>		
4 Eventualforpligtelser		
<p>Der er ingen eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2015.</p>		
5 Ejerforhold		
<p>Selskabet ejes af PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via www.pension.dk</p>		
6 Nærtstående partnere		
<p>PensionDanmark Pensionsforsikringsaktieselskab med hjemsted i København besidder mere end 5 pct. af aktiekapitalen i selskabet og har bestemmende indflydelse.</p>		