

Langelinieparken 3 A/S

Mølleå 1, 9000 Aalborg

CVR-nr. 33 37 54 33

Årsrapport

1. januar - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. september 2016.

Ole Wagner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. april 2016 for Langelinieparken 3 A/S.

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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. juli 2016

Direktion

Niels Karsten Albertsen

Bestyrelse

Ole Wagner

Niels Karsten Albertsen

Torben Voss

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Langelinieparken 3 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Langelinieparken 3 A/S for regnskabsåret 1. januar - 30. april 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. april 2016 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.

Aalborg, den 8. juli 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jørgen Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Langelinieparken 3 A/S Mølleå 1 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 33 37 54 33
	Stiftet: 22. december 2010
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 30. april
Bestyrelse	Ole Wagner Niels Karsten Albertsen Torben Voss
Direktion	Niels Karsten Albertsen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland, Vestergade 11, 8000 Aarhus C
Modervirksomhed	V&W Invest A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje matr. nr. 2201e, Århus Bygrunde, beliggende Skovvejen 2E, 8000 Aarhus C samt udvikle, opføre og drive ejendomme på grunden med henblik på salg eller udlejning samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Byggeriet af selskabets ejerlejligheder til salg er i gang. En væsentlig del af lejlighederne er solgt på nuværende tidspunkt.

Der forventes et positivt resultat for de kommende år.

Årets bruttotab udgør -16 t.kr. mod -213 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -11 t.kr. mod -1.026 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat i overensstemmelse med forventningerne.

Nærværende regnskabsår omfatter kun 4 måneder, idet regnskabsåret er tilpasset moderselskabets regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Langelinieparken 3 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 eksterne omkostninger.

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. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdning, ejendomme til videresalg måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger i projektperioden. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi, foretages nedskrivninger til den lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Langelinieparken 3 A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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 svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 30/4 2016 kr.	1/1 - 31/12 2015 t.kr.
Bruttotab	-15.582	-213
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-434
Driftsresultat	-15.582	-647
Andre finansielle indtægter	921	1
1 Øvrige finansielle omkostninger	0	-669
Resultat før skat	-14.661	-1.315
2 Skat af årets resultat	3.234	289
Årets resultat	-11.427	-1.026
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-11.427	-1.026
Disponeret i alt	-11.427	-1.026

Balance

Aktiver	30/4 2016	31/12 2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	0	52.500
Materielle anlægsaktiver i alt	0	52.500
Anlægsaktiver i alt	0	52.500
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	66.057.224	0
Varebeholdninger i alt	66.057.224	0
Tilgodehavende selskabsskat	3.234	0
Andre tilgodehavender	1.431.692	1.339
Tilgodehavender i alt	1.434.926	1.339
Likvide beholdninger	10.621.576	629
Omsætningsaktiver i alt	78.113.726	1.968
Aktiver i alt	78.113.726	54.468

Balance

Passiver	30/4 2016	31/12 2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500
5 Reserve for opskrivninger	0	13.129
6 Overført resultat	16.821.288	0
Egenkapital i alt	<u>17.321.288</u>	<u>13.629</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	4.748.488	3.704
Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.748.488</u>	<u>3.704</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.000.928	9.323
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	21.420
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.000.928</u>	<u>30.743</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.533.000	0
Gæld til pengeinstitutter	29.304.871	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.612.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	6.392
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.535.463	0
Anden gæld	42.188	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>49.043.022</u>	<u>6.392</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>56.043.950</u>	<u>37.135</u>
Passiver i alt	<u>78.113.726</u>	<u>54.468</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	1/1 - 30/4 2016 kr.	1/1 - 31/12 2015 t.kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	593
Andre finansielle omkostninger	0	76
	0	669
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-3.234	0
Årets regulering af udskudt skat	0	-289
	-3.234	-289
3. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2016		30.971.367
Afgang		-30.971.367
Kostpris 30. april 2016		0
Opskrivninger 1. januar 2016		21.528.632
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger		-21.528.632
Opskrivninger 30. april 2016		0
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		0
	30/4 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	500.000	500
	500.000	500

Aktiekapitalen består af 5.000 aktier a 100 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	30/4 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	13.129.480	3.603
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-13.129.480	-1.026
Årets opskrivning	0	10.552
	0	13.129

6. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	-11.427	-1.026
Overført for reserve for opskrivning	13.129.480	1.026
Opskrivning af projektbeholdning til handelsværdi	3.703.235	0
	16.821.288	0

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/4 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
7. Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.533.000	868.928	8.533.928	9.323
	1.533.000	868.928	8.533.928	9.323

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.534 t.kr., er der givet pant i varebeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 66.057 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 150.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i varebeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 66.057 t.kr.

Deponeringskonto på t.kr. 10.622 står til sikkerhed for opfyldelse af aftale om salg af en del af projektbeholdningen.

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med V&W Invest A/S, CVR-nr. 31773652 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr., hvoraf -2 t.kr. er indregnet i balancen. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatte udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

NA Langelinieparken 3 ApS,