

# Landemærket 7 ApS

Peder Skrams Gade 24, 1054 København K


CVR-nr. 35 83 40 60



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 17. maj 2016

Som dirigent:



.....

**EY**

Building a better  
working world

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Landemærket 7 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. maj 2016  
Direktion:



John Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Landemærket 7 ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Landemærket 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vurderingen 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 - 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 17. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Robert Christensen  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Landemærket 7 ApS
Adresse, postnr., by	Peder Skrams Gade 24, 1054 København K
CVR-nr.	35 83 40 60
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	John Mortensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, udvikle, drive og sælge fast ejendom i Danmark.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -105.885 kr. mod -81.646 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -147.438 kr.

Selskabets moderselskab, Hotel City Holding ApS, har tilkendegivet at stille den for driften nødvendige likviditet til rådighed i perioden frem til generalforsamlingen for årsregnskabet for 2016 skal godkendes. På denne baggrund er årsrapporten for 2015 udarbejdet med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, der påvirker selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2015.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015 12 mdr.	2014 8 mdr.
	Andre eksterne omkostninger	-45.793	-84.901
	<b>Bruttoresultat</b>	-45.793	-84.901
3	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	-45.793	-84.901
4	Finansielle omkostninger	-51.152	-84.234
	<b>Resultat før skat</b>	-96.945	-169.135
5	Skat af årets resultat	-8.940	87.489
	<b>Årets resultat</b>	<b>-105.885</b>	<b>-81.646</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-105.885	-81.646
		<b>-105.885</b>	<b>-81.646</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	34.317.801	14.886.586
		<u>34.317.801</u>	<u>14.886.586</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>34.317.801</u>	<u>14.886.586</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	89.265
	Tilgodehavende samskatningsbidrag	152.475	0
	Andre tilgodehavender	691.529	241.006
		<u>844.004</u>	<u>330.271</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.220.549</u>	<u>5.327.361</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.064.553</u>	<u>5.657.632</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>37.382.354</u>	<u>20.544.218</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-197.438	-91.553
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-147.438</u>	<u>-41.553</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	174.652	13.237
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>174.652</u>	<u>13.237</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	11.322.414	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.480.330	317.383
	Gæld til tilknyttede virksomheder	22.512.396	20.220.151
	Anden gæld	40.000	35.000
		<u>37.355.140</u>	<u>20.572.534</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>37.355.140</u>	<u>20.572.534</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>37.382.354</u>	<u>20.544.218</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	-91.553	-41.553
Årets resultat	0	-105.885	-105.885
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>50.000</b>	<b>-197.438</b>	<b>-147.438</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Landemærket 7 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år år
-----------	----------

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte anlægsaktiver rentekomkostninger i byggeperioden på lån til finansiering af byggeriet

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

##### Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Selskabets moderselskab, Hotel City Holding ApS, har tilkendegivet at stille den for driften nødvendige likviditet til rådighed i perioden frem til generalforsamlingen for årsregnskabet for 2016 skal godkendes. På denne baggrund er årsrapporten for 2015 udarbejdet med fortsat drift for øje.

#### 3 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

kr.	2015 12 mdr.	2014 8 mdr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	339.635	237.355
Aktiverede byggerenter	-331.349	-185.661
Andre finansielle omkostninger	42.866	32.540
	<u>51.152</u>	<u>84.234</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015 12 mdr.	2014 8 mdr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-152.475	-100.726
Årets regulering af udskudt skat	161.415	13.237
	<u>8.940</u>	<u>-87.489</u>

### 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	14.886.586
Tilgang i årets løb	19.431.215
Kostpris 31. december 2015	34.317.801
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u>34.317.801</u>
Heraf indregnede renter	517.010

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

kr.	2015	2014
<b>7 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 50.000 stk. a nom. 1,00 kr.	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Selskabets anpartskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 2 år.

### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for bank er stillet pant i ejerpantebrev på 15,5 mio. kr. i grund og bygninger.

### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hotel City Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2014 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling fra stiftelsestidspunktet 22. april 2014 eller senere.