

Landemærket 7 ApS

Peder Skrams Gade 24, 1054 København K

CVR-nr. 35 83 40 60



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 22. maj 2017

Som dirigent:



John Mortensen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Landemærket 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2017
Direktion:



John Erik Mortensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Landemærket 7 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Landemærket 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Virksomheden har i løbet af året foretaget for sen indberetning af virksomhedens momstilsvar til SKAT. Virksomhedens ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. maj 2017

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 Erik Mortensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 206.250 kr. mod 105.885 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på 353.688 kr.

Virksomhedens moderselskab, Hotel City Holding ApS, har tilkendegivet at stille den for driften nødvendige likviditet til rådighed i perioden frem til generalforsamlingen, hvor årsregnskabet for 2017 skal godkendes. På denne baggrund er årsrapporten for 2016 udarbejdet med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er det besluttet at afhænde virksomhedens udlejningsejendom.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste/bruttotab	50.819	-45.793
3	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	50.819	-45.793
4	Finansielle omkostninger	-315.241	-51.152
	Resultat før skat	-264.422	-96.945
5	Skat af årets resultat	58.172	-8.940
	Årets resultat	-206.250	-105.885
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-206.250	-105.885
		-206.250	-105.885

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	42.926.940	34.317.801
		<u>42.926.940</u>	<u>34.317.801</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>42.926.940</u>	<u>34.317.801</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	297.504	152.475
	Andre tilgodehavender	110.155	691.529
		<u>407.659</u>	<u>844.004</u>
	Likvide beholdninger	<u>708.019</u>	<u>2.220.549</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.115.678</u>	<u>3.064.553</u>
	AKTIVER I ALT	<u>44.042.618</u>	<u>37.382.354</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-403.688	-197.438
		<u>-353.688</u>	<u>-147.438</u>
	Egenkapital i alt	<u>-353.688</u>	<u>-147.438</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	413.984	174.652
		<u>413.984</u>	<u>174.652</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>413.984</u>	<u>174.652</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	15.130.953	11.322.414
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.595.856	3.520.330
	Gæld til tilknyttede virksomheder	27.255.513	22.512.396
		<u>43.982.322</u>	<u>37.355.140</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>43.982.322</u>	<u>37.355.140</u>
	PASSIVER I ALT	<u>44.042.618</u>	<u>37.382.354</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	-197.438	-147.438
Overført, jf. resultatdisponering	0	-206.250	-206.250
Egenkapital 31. december 2016	<u>50.000</u>	<u>-403.688</u>	<u>-353.688</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Landemærket 7 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på 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

Da ejendommen endnu ikke er færdiggjort, er der ikke foretaget regnskabsmæssige afskrivninger.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder 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 administrations-selskabet.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Virksomheden har tabt selskabskapitalen. Virksomhedens moderselskab, Hotel City Holding ApS, har tilkendegivet at stille den for driften nødvendige likviditet til rådighed i perioden frem til generalforsamlingen for årsregnskabet for 2017 skal godkendes. På denne baggrund er årsrapporten for 2016 udarbejdet med fortsat drift for øje.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2016	2015
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	428.154	339.635
Aktiverede byggerenter	-374.559	-331.349
Andre finansielle omkostninger	261.646	42.866
	<u>315.241</u>	<u>51.152</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-297.504	-152.475
Årets regulering af udskudt skat	239.332	161.415
	<u>-58.172</u>	<u>8.940</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	34.317.801
Tilgang i årets løb	8.609.139
Kostpris 31. december 2016	<u>42.926.940</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>42.926.940</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

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

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden 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.

8 Sikkerhedsstillelser

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