

Landemærket 7 ApS

Peder Skrams Gade 24, 1054 København K

CVR-nr. 35 83 40 60

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2018

Dirigent:

Søren Tyge Sørensen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
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 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. juni 2018

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 2017. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 6. juni 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Robert Christensen', followed by a horizontal line.

Robert Christensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne16653



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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Virksomheden har i regnskabsåret afhændet udlejningsejendom med regnskabsmæssigt tab på 16,2 mio. kr. Der er ultimo regnskabsåret gennemført en kapitaludvidelse med et samlet kapitalindskud på 31,8 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2017 udgør 648.750 kr. mod 269.500 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et underskud på 14.713.272 kr. mod et underskud på 206.250 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 16.810.040 kr.

Der henvises til ovenstående afsnit vedrørende usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Virksomheden forventes likvideret i 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	648.750	269.500
	Driftsomkostninger	-241.432	-154.825
	Andre driftsindtægter	0	79.583
	Andre eksterne omkostninger	-102.889	-143.439
	Bruttoresultat	304.429	50.819
3	Personaleomkostninger	0	0
4	Andre driftsomkostninger	-16.242.533	0
	Resultat før finansielle poster	-15.938.104	50.819
	Finansielle indtægter	98.407	0
5	Finansielle omkostninger	-686.864	-315.241
	Resultat før skat	-16.526.561	-264.422
6	Skat af årets resultat	1.813.289	58.172
	Årets resultat	-14.713.272	-206.250
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	9.268.391	0
	Overført resultat	-23.981.663	-206.250
		-14.713.272	-206.250

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	0	42.926.940
		<u>0</u>	<u>42.926.940</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>42.926.940</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.399.305	297.504
	Andre tilgodehavender	39.351	110.155
8	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9.151.057	0
		<u>10.589.713</u>	<u>407.659</u>
	Likvide beholdninger	7.341.874	708.019
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.931.587</u>	<u>1.115.678</u>
	AKTIVER I ALT	<u>17.931.587</u>	<u>44.042.618</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	100.000	50.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelser	9.151.057	0
	Overført resultat	-1.709.408	-403.688
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	9.268.391	0
	Egenkapital i alt	<u>16.810.040</u>	<u>-353.688</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	413.984
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>413.984</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	15.130.953
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	101.490	1.595.856
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.020.057	27.255.513
		<u>1.121.547</u>	<u>43.982.322</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.121.547</u>	<u>43.982.322</u>
	PASSIVER I ALT	<u>17.931.587</u>	<u>44.042.618</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

2 Særlige poster

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelser	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital						
1. januar 2017	50.000	0	0	-403.688	0	-353.688
Kapitalforhøjelse	50.000	31.827.000	0	0	0	31.877.000
Overført via resultat-disponering	0	0	0	-23.981.663	9.268.391	-14.713.272
Overført fra overkurs ved emission	0	-31.827.000	0	31.827.000	0	0
Egenkapital overført til reserver	0	0	9.151.057	-9.151.057	0	0
Egenkapital						
31. december 20:	100.000	0	9.151.057	-1.709.408	9.268.391	16.810.040

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Landemærket 7 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

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
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 renteomkostninger i byggeperioden på lån til finansiering af byggeriet,

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 nettorealisationværdien.

2 Særlige poster

kr.	2017	2016
Omkostninger		
Regnskabsmæssigt tab ved salg af ejendom m.v.	15.795.434	0
Driftsførsel af regnskabsmæssigt aktiverede låneomkostninger	447.099	0
	<u>16.242.533</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Andre driftsomkostninger	<u>16.242.533</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster, netto	<u><u>16.242.533</u></u>	<u><u>0</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

4 Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter tab ved salg af materielle anlægsaktiver, herunder driftsførelse af aktiverede låneomkostninger ved indfrielse af lån.

kr.	2017	2016
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	478.206	428.154
Aktiverede byggerenter	0	-374.559
Andre finansielle omkostninger	208.658	261.646
	<u>686.864</u>	<u>315.241</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-1.399.305	-297.504
Årets regulering af udskudt skat	-413.984	239.332
	<u>-1.813.289</u>	<u>-58.172</u>

7 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017	42.926.940
Tilgang i årets løb	-31.504
Afgang i årets løb	-42.895.436
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>0</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

8 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

kr.	Tilgodehavender	Rentefod	Sikkerhedsstillelser	Tilbagebetaling af lån i året
Direktion	9.151.057	3,00 %	0	0
	<u>9.151.057</u>		<u>0</u>	

Tilgodehavende vedrører lån til virksomhedens direktion. Lånet er opstået i forbindelse med salg af virksomhedens ejendom. Handlen er finansieret delvis kontant og delvis ved udstedelse af et sælgerpantebrev på nom. 9.000 t.kr. Lånet forventes indfriet i 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med moderselskabet Sunny Site Invest 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.