

---

# ***Langebros Eiendom ApS***

c/o Albæk Byggerådgivning ApS, Weidekampsgade  
12, 2300 København S

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 36 49 82 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/2 2016

Morten Bergesen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. februar 2016

## Direktion

Morten Bergesen

Halgrim Thon

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Langebro Eiendom ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Langebro Eiendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 12. februar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Erik Stener Jørgensen  
statsautoriseret revisor

René Poulsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Langebros Eiendom ApS  
c/o Albæk Byggerådgivning ApS  
Weidekampsgade 12  
2300 København S

CVR-nr.: 36 49 82 69  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København

## Direktion

Morten Bergesen  
Halgrim Thon

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Langebro Eiendom ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 51.267.411, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 222.835.058. Hovedparten af årets resultat kan henføres til dagsværdiregulering af ejendom 50 mio. kr. i datterselskabet Hafonn A/S.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskabet HM 2 A/S ejer en grund hvorpå byggeprojektet ikke er igangsat. Der knytter sig usikkerhed til værdiansættelsen af dette byggeprojekt, hvorfor regnskabslæser henvises til note 1 hvor denne usikkerhed er beskrevet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre eksterne omkostninger		-70.030	-10.000
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-70.030</b>	<b>-10.000</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	51.318.634	-9.337.974
<b>Resultat før skat</b>		<b>51.248.604</b>	<b>-9.347.974</b>
Skat af årets resultat	2	18.807	0
<b>Årets resultat</b>		<b>51.267.411</b>	<b>-9.347.974</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	10.000.000	20.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	28.226.133	0
Overført resultat	13.041.278	-29.347.974
	<b>51.267.411</b>	<b>-9.347.974</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	222.696.281	185.132.174
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>222.696.281</b>	<b>185.132.174</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>222.696.281</b>	<b>185.132.174</b>
Selskabsskat		18.807	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.807</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>136.970</b>	<b>200.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>155.777</b>	<b>200.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>222.852.058</b>	<b>185.332.174</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		28.226.133	0
Overført resultat		184.558.925	165.272.174
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000.000	20.000.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b>222.835.058</b>	<b>185.322.174</b>
Anden gæld		17.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>222.852.058</b>	<b>185.332.174</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

# Noter til årsrapporten

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Datterselskabets grund er værdiansat inklusiv byggeret baseret på forventede omkostninger til færdiggørelse af byggeriet samt forventet lejeniveau. Begge forhold er på nuværende tidspunkt forbundet med usikkerhed, idet endelig entreprisekontrakt ikke er indgået, ligesom der ikke er indgået konkrete lejekontrakter. Afvigelser i forhold til de forventede niveauer kan påvirke værdien væsentligt. Der er til understøttelse af den foretagne værdiansættelse indhentet ekstern vurdering. Denne underbygger den af ledelsen fastsatte værdi. Værdien er fastsat ud fra en forudsætning om, at projektet udvikles og færdiggøres i eget regi. Det er ledelsens og ejerkredsens intention og forventning, at dette kommer til at ske, hvorfor værdiansættelsen tager udgangspunkt heri.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat (refusion i sambeskatning)	-18.807	0
	<b>-18.807</b>	<b>0</b>

## 3 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	194.470.148	0
Tilgang ved stiftelse	0	194.470.148
Kostpris 31. december	194.470.148	194.470.148
Værdireguleringer 1. januar	-9.337.974	0
Årets resultat	51.318.634	-9.337.974
Udbytte til moderselskabet	-20.000.000	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi i datterselskab	6.245.473	0
Værdireguleringer 31. december	28.226.133	-9.337.974
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>222.696.281</b>	<b>185.132.174</b>

## Noter til årsrapporten

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Hafonn A/S	København	90.000.000	100%	222.786.941	57.374.791
HM 2 A/S	København	31.100.000	100%	-90.660	-6.056.157
				<u>222.696.281</u>	<u>51.318.634</u>

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	0	165.272.174	20.000.000	185.322.174
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000.000	-20.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	6.245.473	0	6.245.473
Årets resultat	0	28.226.133	13.041.278	10.000.000	51.267.411
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>28.226.133</b>	<b>184.558.925</b>	<b>10.000.000</b>	<b>222.835.058</b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt DKK 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Eventualforpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

# Noter til årsrapporten

## 6 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Hathon Holding AS  
Droningen Gate 6  
0153 Oslo  
Norge

Havfonn AS  
Frøyas Gate 15  
Postboks 336 Skøyen  
0213 Osle  
Norge

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Langebro Eiendom ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration, kontorhold mv.

## Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med de 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.