

**LYBØ ApS**  
**Hjalmar Brantings Plads 2**  
**2100 København Ø**  
(cvr. nr. 11 94 49 06)

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar – 31. december 2015**

**Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling**

**Den 13. maj 2016**

\_\_\_\_\_  
**dirigent**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "P. Lybø", is written over a horizontal line that serves as a signature line.



**Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10-11
Noter	12-14

### Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2015 for **LYBØ ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2016

#### **Direktion:**

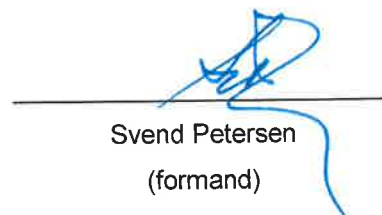


Bent Andreasen

#### **Bestyrelse:**



Ole Anton Grønlund



Svend Petersen  
(formand)

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejeren i LYBØ ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for LYBØ ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, 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.

### **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**  
**(fortsat)**

**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 13. maj 2016

**Grant Thornton**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

(cvr. nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

Statsautoriseret revisor



**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabsnavn:</b>	<b>LYBØ ApS</b> Hjalmar Brantings Plads 2 2100 København Ø CVR nr. 11 94 49 06 Hjemstedskommune: København Binavn: JBN Ejendom 48 ApS ( <b>LYBØ ApS</b> )
<b>Direktion:</b>	Bent Andreasen
<b>Bestyrelse:</b>	Ole Anton Grønlund Svend Petersen (formand)
<b>Revisor:</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Koncernforhold:</b>	Selskabets årsrapport indgår i det samlede koncernregnskab for City Apartment A/S CVR nr. 14 40 84 87 Hjemstedskommune: København

## Ledelsesberetning

### **Aktiviteter**

Selskabet ejer ejendommen Lybækgade 12/Bøhmensgade 14-16, 2300 København S.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Årsrapporten er sluttet med et regnskabsmæssigt overskud på kr. 2.716.097.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Værdiansættelse investeringsejendomme

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; lejeindtægter fratrukket drifts-, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2016 samt de forventede driftsomkostninger for 2016. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

Selskabet og koncernen har indgået en finansieringsaftale med selskabets og koncernens realkreditinstitutter der sikrer selskabets og koncernens fortsatte drift. I forbindelse med gennemførelsen af selskabets og koncernens finansieringsaftale med selskabets og koncernens realkreditinstitutter skal der derfor gennemføres en række låneomlægninger vedrørende selskabets og koncernens realkreditbelåning. Flere af disse låneomlægninger skal i henhold til de indgåede låneaftaler først gennemføres efter aflæggelsen af regnskabet for 2015. Der er derfor på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen usikkerhed om, hvordan flere af låneomlægningerne vil udmønte sig i de enkelte selskaber og koncernen. Usikkerheden går alene på hvorledes det enkelte realkreditinstitut vil fordele de modtagne afdrag på hvert lån fremadrettet. På baggrund af fastsatte aftalte bidragssatser med de enkelte realkreditinstitutter, har selskabets ledelse derfor i forbindelse med regnskabsaflæggelsen, foretaget et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af det kommende års afdrag tillige med et regnskabsmæssigt skøn over fordelingen af den gæld der forfalder inden for 2-5 år.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet og koncernen har indgået en samlet aftale med selskabets og koncernens realkreditinstitutter vedrørende selskabets og koncernens fremadrettede finansiering. Aftalen betyder, at selskabets og koncernens fremadrettede finansiering er sikret og at selskabets årlige bidrag, renter og afdrag er maksimeret til et fast beløb, som er afstemt selskabets og koncernens budgetterede indtjening.

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LYBØ ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **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.

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.

#### **Resultatopgørelse**

##### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelse i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balance som mellemværende med lejere.

##### **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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

##### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.



## Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt kurstab vedr. værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

Selskabets er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at i møde forventet tab.

### Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

#### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger

#### **Egenkapital – udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 City Apartment A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på rente, royalties og udbytte opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til pantebrevsrestgælden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2015**

<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Indtægter	2.716.280	2.613.250
Ejendomsomkostninger	<u>-639.697</u>	<u>-568.819</u>
<b>Resultat af ejendommenes drift før administrationsomk. og finansiering</b>	2.076.583	2.044.431
1 Personale omkostninger	0	0
Administrationsomkostninger	-71.020	-70.968
2 Værdireguleringer af ejendomme	<u>2.300.000</u>	<u>508.694</u>
<b>Resultat før finansiering</b>	4.305.563	2.482.157
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	918.157	882.453
Andre finansielle indtægter	16.344	22.645
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.724.138</u>	<u>-1.442.723</u>
<b>Resultat før skat</b>	3.515.926	1.944.532
4 Skat af årets resultat	<u>-799.829</u>	<u>-477.675</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>2.716.097</u></u>	<u><u>1.466.857</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte	0	0
Overført til overført resultat	<u>2.716.097</u>	<u>1.466.857</u>
	<u><u>2.716.097</u></u>	<u><u>1.466.857</u></u>



**Balance pr. 31. december 2015**

<b>Note</b>	<b>Aktiver</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
	<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	<u>53.400.000</u>	<u>51.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>53.400.000</u>	<u>51.100.000</u>
	<b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
	<b>Tilgodehavende</b>		
	Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	23.589.939	22.991.808
	Andre tilgodehavender	<u>10.929</u>	<u>38.707</u>
		<u>23.600.868</u>	<u>23.030.515</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.949.228</u>	<u>1.939.252</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>25.550.096</u>	<u>24.969.767</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>78.950.096</u></u>	<u><u>76.069.767</u></u>

**Balance pr. 31. december 2015**

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
5	Selskabskapital	1.900.000	1.900.000
5	Overført resultat	28.021.422	25.305.325
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>29.921.422</b>	<b>27.205.325</b>
	 <b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>		
4	Udskudt skat	10.006.337	9.502.537
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.006.337</b>	<b>9.502.537</b>
	 <b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Gæld til realkreditinstitutter	37.381.127	37.742.018
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.381.127</b>	<b>37.742.018</b>
	 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld	353.106	347.455
	Selskabsskat	296.029	367.962
	Gæld kreditinstitutter	94	0
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	3.110	14.795
	Anden gæld	988.871	889.675
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.641.210</b>	<b>1.619.887</b>
	 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.022.337</b>	<b>39.361.905</b>
	 <b>Passiver i alt</b>	<b>78.950.096</b>	<b>76.069.767</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Sikkerhedsstillelser		

### Noter

#### 1. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget nogen.

#### 2. Anlægsoversigt

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Anskaffelsessum pr. 01.01.2015	9.218.526	9.227.220
Tilgang/afgang	0	-8.694
Anskaffelsessum pr. 31.12.2015	9.218.526	9.218.526
Opskrivning pr. 01.01.2015	41.881.474	41.372.780
Årets op/nedskrivning	2.300.000	508.694
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2015	44.181.474	41.881.474
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2015	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2015	0	0
<b>Bogført værdi pr. 31.12.2015</b>	<b>53.400.000</b>	<b>51.100.000</b>

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2015 kr. 17.700.000.

Ved beregning af ejendommenes markedsværdi efter afkastmodel

(bogført værdi) er i gennemsnit anvendt en

afkastprocent på	4,00%
Den laveste afkastprocent udgør	4,00%
Den højeste afkastprocent udgør	4,00%

De i afkastmodellen anvendte lejeindtægter og driftsomkostninger er baseret på lejen pr. 1. januar 2016 samt de forventede driftsomkostninger for 2016. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret til den forventede vedligeholdelsesomkostning for den enkelte ejendom, der er baseret på ejendommens høje vedligeholdelsesstandard. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investerings-ejendomme.

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>3. <u>Øvrige finansielle omkostninger</u></b>		
Andre finansielle omkostninger	1.724.138	1.442.723
	<u>1.724.138</u>	<u>1.442.723</u>
<b>4. <u>Skat af årets resultat</u></b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	296.029	367.962
Forskydning i udskudt skat	503.800	109.713
	<u>799.829</u>	<u>477.675</u>
<p>Der er betalt sambeskatningselskabsskat i årets løb med kr. 367.962.</p> <p>Selskabet er sambeskattet med moderselskabet City Apartment A/S og herunder værende datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.</p>		
<b>Udskudt skat</b>		
Hensat til udskudt skat pr. 01.01.2015	9.502.537	9.392.824
Forskydning i udskudt skat	503.800	109.713
Hensat til udskudt skat pr. 31.12.2015	<u>10.006.337</u>	<u>9.502.537</u>
<b>5. <u>Egenkapital</u></b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapital	<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført pr. 01.01.2015	25.305.325	23.838.468
Overført fra resultatopgørelsen	2.716.097	1.466.857
	<u>28.021.422</u>	<u>25.305.325</u>
Egenkapital i alt	<u>29.921.422</u>	<u>27.205.325</u>

## **Noter**

### **6. Gæld til realkreditinstitutter**

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 33.002 efter mere end 5 år.

### **7. Eventualforpligtelser**

#### **Sambeskatning**

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

#### **Vedligeholdelse**

Ud- og indvendig vedligeholdelsesforpligtelse kr. 277.268.

### **8. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 39.447 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 53.400 samt stillet sikkerhed i selskabets likvide beholdninger med en bogført værdi på t/kr. 1.949.