

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

Årsrapport for perioden
1. januar – 31. december 2016

Vedtaget på selskabets ordinære generalforsamling

Den 15. juni 2017

A handwritten signature in blue ink, written over a horizontal line.

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse 01.01.-31.12.2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11-12
Noter	13-15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 01. januar – 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

Direktion:

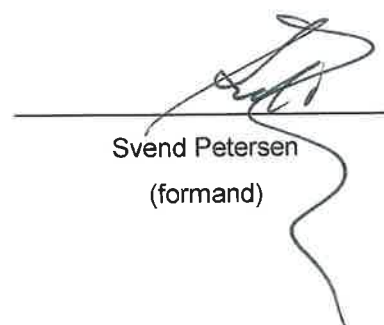


Bent Andreassen

Bestyrelse:



Ole Anton Grønlund



Svend Petersen
(formand)

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i LYBØ ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LYBØ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

(fortsat)

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 15. juni 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

(cvr. nr. 34 20 99 36)



Carsten Ingemann Johansen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

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

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. 2.889.334.

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 2017 samt de forventede driftsomkostninger for 2017. 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.

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i det kommende år.

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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 "ejendomsomkostninger".

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".

Anvendt regnskabspraksis

(fortsat)

Tilgodehavender

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

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 LYBØ ApS 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.

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 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Indtægter	2.843.618	2.716.280
Ejendomsomkostninger	-694.928	-639.697
Resultat af ejendommenes drift før administrationsomk. og finansiering	2.148.690	2.076.583
1 Personale omkostninger	0	0
Administrationsomkostninger	-71.620	-71.020
2 Værdireguleringer af ejendomme	2.100.000	2.300.000
Resultat før finansiering	4.177.070	4.305.563
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	956.192	918.157
Andre finansielle indtægter	0	16.344
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.416.302	-1.724.138
Resultat før skat	3.716.960	3.515.926
4 Skat af årets resultat	-827.626	-799.829
Årets resultat	2.889.334	2.716.097
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	0
Overført til overført resultat	2.889.334	2.716.097
	2.889.334	2.716.097



Balance pr. 31. december 2016

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	<u>55.500.000</u>	<u>53.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>55.500.000</u>	<u>53.400.000</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavende		
	Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	24.894.472	23.589.939
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>10.929</u>
		<u>24.894.472</u>	<u>23.600.868</u>
	Likvide beholdninger	<u>814.417</u>	<u>1.949.228</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.708.889</u>	<u>25.550.096</u>
	Aktiver i alt	<u><u>81.208.889</u></u>	<u><u>78.950.096</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Egenkapital</u>		
5	Selskabskapital	1.900.000	1.900.000
5	Overført resultat	30.910.756	28.021.422
	Egenkapital i alt	32.810.756	29.921.422
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
4	Udskudt skat	10.466.137	10.006.337
	Hensatte forpligtelser i alt	10.466.137	10.006.337
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	36.318.436	37.381.127
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	36.318.436	37.381.127
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	235.843	353.106
	Selskabsskat	367.826	296.029
	Gæld kreditinstitutter	7	94
	Leverandører af varer- og tjenesteydelser	42.671	3.110
	Anden gæld	967.213	988.871
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.613.560	1.641.210
	Gældsforpligtelser i alt	37.931.996	39.022.337
	Passiver i alt	81.208.889	78.950.096
7	Eventualforpligtelser		
8	Sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været beskæftiget nogen.

2. Anlægsoversigt

	2016	2015
Anskaffelsessum pr. 01.01.2016	9.218.526	9.218.526
Tilgang/afgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 31.12.2016	9.218.526	9.218.526
Opskrivning pr. 01.01.2016	44.181.474	41.881.474
Årets op/nedskrivning	2.100.000	2.300.000
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2016	46.281.474	44.181.474
Samlede af- og nedskrivninger pr. 01.01.2016	0	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0
Samlede af- og nedskrivninger pr. 31.12.2016	0	0
Bogført værdi pr. 31.12.2016	55.500.000	53.400.000

Ejendomsværdi ved seneste vurdering pr. 01.10.2016 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 2017 samt de forventede driftsomkostninger for 2017. 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

3.	<u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	2016	2015
	Andre finansielle omkostninger	1.416.302	1.724.138
		<u>1.416.302</u>	<u>1.724.138</u>
4.	<u>Skat af årets resultat</u>		
	Skat af årets skattepligtige indkomst	367.826	296.029
	Forskydning i udskudt skat	459.800	503.800
		<u>827.626</u>	<u>799.829</u>
	Der er betalt sambeskatningsselskabsskat i årets løb med kr. 296.029.		
	Selskabet er sambeskattet med moderselskabet City Apartment A/S og herunder værende datterselskaber. Der foretages en fuldstændig fordeling af selskabsskatten.		
	Udskudt skat		
	Hensat til udskudt skat pr. 01.01.2016	10.006.337	9.502.537
	Forskydning i udskudt skat	459.800	503.800
	Hensat til udskudt skat pr. 31.12.2016	<u>10.466.137</u>	<u>10.006.337</u>
5.	<u>Egenkapital</u>		
	Selskabskapital		
	Selskabskapital	<u>1.900.000</u>	<u>1.900.000</u>
	Overført resultat		
	Overført pr. 01.01.2016	28.021.422	25.305.325
	Overført fra resultatopgørelsen	2.889.334	2.716.097
		<u>30.910.756</u>	<u>28.021.422</u>
	Egenkapital i alt	<u>32.810.756</u>	<u>29.921.422</u>

Noter

6. Gæld til realkreditinstitutter

Af den langfristede gæld forfalder t/kr. 30.355 efter mere end 5 år.

7. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med City Apartment A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelser overfor SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatterne eller kildeskatterne mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Vedligeholdelse

Ud- og indvendig vedligeholdelsesforpligtelse kr. 366.808.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pant på t/kr. 37.320 i selskabets investeringsejendom, med en bogført værdi på t/kr. 55.500 samt stillet sikkerhed i selskabets likvide beholdninger med en bogført værdi på t/kr. 814.