

Lysch Ejendomme ApS

Neptunvej 18
8960 Randers SØ
CVR-nr. 25649427

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2017

Dirigent



Navn: Lars Kjersgaard Schacksen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lysch Ejendomme ApS

Neptunvej 18

8960 Randers SØ

CVR-nr.: 25649427

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Jannie Lyman Schacksen

Lars Kjersgaard Schacksen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Lysch Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 29.05.2017

Direktion



Jannie Lymann Schacksen



Lars Kjersgaard Schacksen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Lysch Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Lysch Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2016 udviser et underskud på 12.878 t.kr., hvilket primært kan henføres til nedskrivning på selskabtes ene ejendom. Årets resultat anses af ledelsen som ikke tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital pr. 31.12.2016 udgør et negativ beløb på 11.655 t.kr., hvormed selskabet har tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen. Ledelsen har efter balancedagen solgt selskabtes ene ejendom, og forventer derfor, at egenkapitalen vil blive reetableret gennem udlejning af den tilbageværende ejendom.

Moderselskabet har givet tilsagn om understøttelse af selskabets fortsatte drift indtil 31.12.2017.

Ledelsen forventer derfor et positivt resultat for 2017, og tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er, bortset fra salg af selskabets ene ejendom, fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.648.604	1.782.822
Af- og nedskrivninger		<u>(13.525.861)</u>	<u>(725.861)</u>
Driftsresultat		(11.877.257)	1.056.961
Andre finansielle indtægter	2	236.620	189.160
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.149.750)</u>	<u>(1.137.655)</u>
Resultat før skat		(12.790.387)	108.466
Skat af årets resultat	4	<u>(88.000)</u>	<u>(32.058)</u>
Årets resultat		(12.878.387)	76.408
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(12.878.387)</u>	<u>76.408</u>
		(12.878.387)	76.408

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		36.374.418	49.885.005
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.274	30.548
Materielle anlægsaktiver	5	<u>36.389.692</u>	<u>49.915.553</u>
 Anlægsaktiver		 <u>36.389.692</u>	 <u>49.915.553</u>
 Aktiver		 <u>36.389.692</u>	 <u>49.915.553</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(11.779.534)</u>	<u>1.098.853</u>
Egenkapital		<u>(11.654.534)</u>	<u>1.223.853</u>
Udskudt skat		<u>835.000</u>	<u>747.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>835.000</u>	<u>747.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		32.022.221	33.161.882
Deposita		<u>770.000</u>	<u>770.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>32.792.221</u>	<u>33.931.882</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.140.306	289.972
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.965.140	11.441.609
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.100.566	2.070.016
Anden gæld		<u>210.993</u>	<u>211.221</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.417.005</u>	<u>14.012.818</u>
Gældsforpligtelser		<u>47.209.226</u>	<u>47.944.700</u>
Passiver		<u>36.389.692</u>	<u>49.915.553</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	1.098.853	1.223.853
Årets resultat	0	(12.878.387)	(12.878.387)
Egenkapital ultimo	125.000	(11.779.534)	(11.654.534)

Noter

1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet har den fornødne likviditet til at kunne indfri forpligtelserne i takt med deres forfald.

Moderselskabet har givet tilsagn om understøttelse af selskabets fortsatte drift indtil 31.12.2017, hvormed selskabets likviditet er tilstrækkelig til, at understøtte selskabets fortsatte drift.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	236.620	189.160
	236.620	189.160
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	669.742	643.983
Renteomkostninger i øvrigt	480.008	493.672
	1.149.750	1.137.655
	2016	2015
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	88.000	32.058
	88.000	32.058

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	53.704.951	45.822
Kostpris ultimo	53.704.951	45.822
Af- og nedskrivninger primo	(3.819.946)	(15.274)
Årets nedskrivninger	(12.800.000)	0
Årets afskrivninger	(710.587)	(15.274)
Af- og nedskrivninger ultimo	(17.330.533)	(30.548)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.374.418	15.274

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	1.140.306	289.972	32.022.221	26.014.890
Deposita	0	0	770.000	770.000
	1.140.306	289.972	32.792.221	26.784.890

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lysch Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde og bygninger udgør 36.374.418 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, bortset fra omtale af ændringer i anvendt regnskabspraksis jf. nedenfor, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med enkelte reklassifikationer.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr 738 af 1. juni 2015. Dette medfører, at selskabet årligt foretager revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver.

Ændringen har ingen beløbsmæssigt effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelse, når levering til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 det danske modervirksomhed og dennes øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.