

ERHVERVSSTYRELSEN

Ejendommen Lyskær 15 ApS
c/o Palæ Ejendomsadministration A/S, Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø

CVR-nr. 27 27 79 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *4/3 2016*



Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendommen Lyskær 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 26. februar 2016

Direktion


Birgitte Ulrich Høyer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendommen Lyskær 15 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Lyskær 15 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

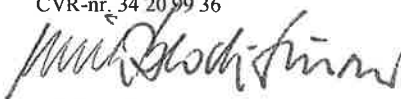
Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 26. februar 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendommen Lyskær 15 ApS
c/o Palæ Ejendomsadministration A/S
Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

CVR-nr.: 27 27 79 93
Stiftet: 1. januar 2003
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Birgitte Ulrich Høyer

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Modervirksomhed

Klingeberg 2-4, Slagelse ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er formueforvaltning samt udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der forekommer ikke usædvanlige forhold i årsrapporten.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. I anvendt regnskabspraksis er angivet forudsætningerne for måling af investeringsejendomme. Investeringsejendommene er indregnet til en budgetteret nettoforrentning på 7% p.a. med korrektioner for lejekontraktens løbetid og lejeniveau samt ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand.

Investeringsejendommene er pr. 31/12 2015 målt til tkr. 11.200 baseret på ledelsens vurdering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et underskud på tkr. -1.120, anses for mindre tilfredsstillende. Resultatet er dog i væsentligst grad påvirket af værdiregulering af investeringsejendomme på tkr. -1.500.

Selskabets egenkapital udgør tkr. 4.739 pr. 31/12 2015.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Lyskær 15 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning i form af huslejeindtægter og salg af konsulentytelser, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejeres betaling af afskrivninger på ejendommenes varmeinstallation.

I henhold til Årsregnskabslovens § 32 vises nettoomsætningen ikke i årsregnskabet.

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for typen af investeringsejendom inden for det geografiske område, hvor investeringsejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejes bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for kommende år.

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 ”Bruttofortjeneste”.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger, som pålignes investeringsejendommene divideret med investerings-ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Anvendt regnskabspraksis

Ved tomgang i ejendommen, indregnes tomgangslejen i til en skønnet markedsleje og indgår således i beregningsgrundlaget for dagsværdien af ejendommen. I den beregnede dagsværdi modregnes et eller flere års tomgangsleje, svarende til den skønnede liggetid indtil ejendommen er udlejet.

Er en investeringsejendom sat til salg, måles denne til realistisk udbudt salgspris, som er fastsat i fællesskab med statsautoriseret ejendomsmægler.

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 imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Ejendommen Lyskær 15 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 6.008 | 766 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -1.500.000 | 0 |
| Driftsresultat | -1.493.992 | 766 |
| Andre finansielle indtægter | 67.366 | 33 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -135.636 | -143 |
| Resultat før skat | -1.562.262 | 656 |
| 1 Skat af årets resultat | 442.577 | -96 |
| Årets resultat | -1.119.685 | 560 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 560 |
| Disponeret fra overført resultat | -1.119.685 | 0 |
| Disponeret i alt | -1.119.685 | 560 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2015 | 2014 |
|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | 11.200.000 | 12.700 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>11.200.000</u> | <u>12.700</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>11.200.000</u> | <u>12.700</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 2 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 815.046 | 899 |
| Andre tilgodehavender | 100.000 | 600 |
| Tilgodehavender i alt | <u>915.046</u> | <u>1.501</u> |
| Likvide beholdninger | <u>46.176</u> | <u>68</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>961.222</u> | <u>1.569</u> |
| Aktiver i alt | <u>12.161.222</u> | <u>14.269</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|---------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| 3 Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| 4 Overført resultat | 4.613.500 | 5.733 |
| Egenkapital i alt | 4.738.500 | 5.858 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.107.089 | 1.534 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.107.089 | 1.534 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.367.752 | 5.749 |
| Deposita | 346.422 | 421 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5.714.174 | 6.170 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 304.651 | 298 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 59 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 202.639 | 133 |
| Anden gæld | 94.169 | 217 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 601.459 | 707 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.315.633 | 6.877 |
| Passiver i alt | 12.161.222 | 14.269 |
| | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |

Noter

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | -15.566 | 160 |
| Årets regulering af udskudt skat | -427.011 | -64 |
| | -442.577 | 96 |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 9.044.601 | 9.045 |
| Kostpris 31. december 2015 | 9.044.601 | 9.045 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015 | 3.655.399 | 3.655 |
| Årets regulering til dagsværdi | -1.500.000 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | 2.155.399 | 3.655 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 11.200.000 | 12.700 |
| <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> | | |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 125.000 | 125 |
| | 125.000 | 125 |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | 4.190.924 | 5.848 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 422.576 | -115 |
| | 4.613.500 | 5.733 |

Noter**5. Gældsforpligtelser**

| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 31/12 2015 kr. | Gæld i alt 31/12 2014 t.kr. |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 304.651 | 3.682.201 | 5.672.403 | 6.047 |
| Deposita | 0 | 0 | 346.422 | 421 |
| | 304.651 | 3.682.201 | 6.018.825 | 6.468 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.672 t.kr., er der tinglyst pantebrev i selskabets ejendomme. Herunder er der givet pant i ejerpantebrev store tkr. 2.200 og tkr. 1.015 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 11.200 t.kr.

Ejerpantebrev på tkr. 2.000 der giver pant i ovenstående grunde og bygninger er i selskabets besiddelse.

7. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen registrerede eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Klingeberg 2-4, Slagelse ApS som administrationsselskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.