

Lilledal Ejendomme ApS

Sankt Jakobs Plads 3,3.tv., 2100 København Ø

CVR-nr. 33 76 12 36

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2016.

Mogens Lilledal Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lilledal Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København , den 11. maj 2016

Direktion

Mogens Lilledal Hansen

Bestyrelse

Mary Bangsgaard Hansen

Mogens Lilledal Hansen

Søren Bangsgaard Lilledal Hansen

Jesper Lilledal Holmgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lilledal Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lilledal Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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 11. maj 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Per Løfgren
statsautoriseret revisor

Generelle oplysninger

Selskabet	Lilledal Ejendomme ApS Sankt Jakobs Plads 3,3.tv. 2100 København Ø
	CVR-nr.: 33 76 12 36 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Mary Bangsgaard Hansen Mogens Lilledal Hansen Søren Bangsgaard Lilledal Hansen Jesper Lilledal Holmgaard
Direktion	Mogens Lilledal Hansen
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
Bankforbindelse	Danske Bank, Holmens Kanal 2, 1090 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er drift af ejendommen Sankt Jakobs Plads 3.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 644 t.kr. mod 510 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 564 t.kr. mod 416 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer i 2016 et resultat før skat på niveau med 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lilledal Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af enkelte bestemmelser for en mellemstor klasse C-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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter mv. vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til ejendommens hovedaktiviteter, herunder værdiregulering af ejendom.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til offentlige afgifter, forsikringer og abonnementer, vedligeholdelse, renholdelse og administration mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle tilknyttede omkostninger. Efterfølgende værdiansættes ejendommen til en skønnet dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Denne opgøres ved periodevise vurderinger, hvor værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er beregnet på baggrund af en afkastbaseret model, hvor kapitaliserings-grundlaget opgøres på basis af en normaliseret driftsindtjening for ejendommen.

Dagsværdien fremkommer ved, at normaliseret driftsindtjening for ejendommen kapitaliseres med den til ejendommen fastsatte afkastprocent. Afkastprocenten fastsættes på basis af ejendommens karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssige stand mv., til ca. 3,5%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	644.110	509.825
Andre finansielle indtægter	6.655	23.705
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-127.205</u>	<u>-191.238</u>
Resultat før skat og ekstraordinære poster	523.560	342.292
1 Skat af årets resultat	<u>40.357</u>	<u>73.217</u>
Årets resultat	<u>563.917</u>	<u>415.509</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>563.917</u>	<u>415.509</u>
Disponeret i alt	<u>563.917</u>	<u>415.509</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom	<u>18.029.092</u>	<u>17.938.715</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.029.092</u>	<u>17.938.715</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.029.092</u>	<u>17.938.715</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	167.665
	Andre tilgodehavender	40.056	66.202
	Periodeafgrænsningsposter	<u>18.966</u>	<u>2.624</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>59.022</u>	<u>236.491</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.303.837</u>	<u>1.046.728</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.362.859</u>	<u>1.283.219</u>
	Aktiver i alt	<u>19.391.951</u>	<u>19.221.934</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
Egenkapital	90.000	90.000
Overkurs ved emission	0	9.306.486
Overført resultat	8.326.003	-1.544.400
Egenkapital i alt	<u>8.416.003</u>	<u>7.852.086</u>
Hensatte forpligtelser		
3 Hensættelser til udskudt skat	1.869.213	1.995.369
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.869.213</u>	<u>1.995.369</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	8.387.581	8.627.688
Deposita	98.265	97.972
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.485.846</u>	<u>8.725.660</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	243.012	240.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser	128.395	164.530
Selskabsskat	69.799	34.489
Anden gæld	31.422	23.800
Periodeafgrænsningsposter	148.261	185.033
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>620.889</u>	<u>648.819</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>9.106.735</u>	<u>9.374.479</u>
Passiver i alt	<u>19.391.951</u>	<u>19.221.934</u>

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo 2014	90.000	9.306.486	-1.959.909	7.436.577
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>415.509</u>	<u>415.509</u>
Egenkapital primo	90.000	9.306.486	-1.544.400	7.852.086
Overført til frie reserver	0	-9.306.486	0	-9.306.486
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	563.917	563.917
Overført fra overkursfond	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.306.486</u>	<u>9.306.486</u>
	<u>90.000</u>	<u>0</u>	<u>8.326.003</u>	<u>8.416.003</u>

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	85.799	60.489
Årets regulering af udskudt skat	<u>-126.156</u>	<u>-133.706</u>
	<u>-40.357</u>	<u>-73.217</u>
2. Investeringsejendom		
Kostpris primo	21.378.301	19.521.008
Tilgang i årets løb	<u>90.377</u>	<u>1.857.293</u>
Kostpris ultimo	<u>21.468.678</u>	<u>21.378.301</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>-3.439.586</u>	<u>-3.439.586</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-3.439.586</u>	<u>-3.439.586</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.029.092</u>	<u>17.938.715</u>
3. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	1.995.369	2.129.075
Udskudt skat af årets resultat	<u>-126.156</u>	<u>-133.706</u>
	<u>1.869.213</u>	<u>1.995.369</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	1.913.479	2.042.285
Gældsforpligtelser	-589	380
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	<u>-43.677</u>	<u>-47.296</u>
	<u>1.869.213</u>	<u>1.995.369</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
RD FlexLån	2.165.675	2.161.381
RD 23D 2035, 4,0%	254.783	263.204
Grundejernes Investeringsfond, 1,5%	312.503	331.657
Grundejernes Investeringsfond, 1,5%	1.846.022	1.961.373
RD FlexLån	1.250.000	1.250.000
RD Flexkort	<u>2.801.610</u>	<u>2.901.040</u>
	8.630.593	8.868.655
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-243.012</u>	<u>-240.967</u>
	<u>8.387.581</u>	<u>8.627.688</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.380.705</u>	<u>7.603.278</u>

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der påhviler ejendommen en forpligtelse vedrørende indvendig vedligeholdelse på kr. 405.533.

For 2015 er der en forpligtelse på kr. 134.250 til indbetaling til Grundejernes Investeringsfond.