

Lightship Ejendomme ApS

Ryvangs Allé 54
2900 Hellerup
CVR-nr. 35412255

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2017

Dirigent

Navn: Merete Byrch Holtzer

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lightship Ejendomme ApS
Ryvangs Allé 54
2900 Hellerup

CVR-nr.: 35412255
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Morten Have
Giovanni Luca Garufi

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Lightship 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.05.2017

Direktion

Morten Have

Giovanni Luca Garufi

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lightship Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lightship Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 19.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Frommelt Hertz

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af administration og udlejning af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et underskud på 164 t.kr, mod et overskud sidste år på 343 t.kr. Selskabets balance udgør en samlet aktivmasse på 21.276 t.kr og en egenkapital på 2.783 t.kr.

Selskabet har efter balancedagen afhændet dets ejendom med en betydelig gevinst i forhold til den bogførte værdi. Det er således ledelsens forventning at der for 2017 realiseres et større overskud, samt at selskabet vil være i stand til at indfri alle dets gældsforpligtelser kontant.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016 kr.</u> | <u>2015 kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 764.056 | 1.265.495 |
| Af- og nedskrivninger | | <u>(440.438)</u> | <u>(440.439)</u> |
| Driftsresultat | | 323.618 | 825.056 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 0 | 171.278 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(405.489)</u> | <u>(411.311)</u> |
| Resultat før skat | | (81.871) | 585.023 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(82.084)</u> | <u>(241.674)</u> |
| Årets resultat | | <u>(163.955)</u> | <u>343.349</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>(163.955)</u> | <u>343.349</u> |
| | | <u>(163.955)</u> | <u>343.349</u> |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger | | 20.517.069 | 20.957.507 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 20.517.069 | 20.957.507 |
| Anlægsaktiver | | 20.517.069 | 20.957.507 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 758.435 | 1.078.534 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 758.435 | 1.078.534 |
| | | | |
| Aktiver | | 21.275.504 | 22.036.041 |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 2.702.529 | 2.866.484 |
| Egenkapital | | 2.782.529 | 2.946.484 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 15.889.141 | 16.067.423 |
| Bankgæld | | 1.902.596 | 2.249.879 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 17.791.737 | 18.317.302 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 434.377 | 415.000 |
| Bankgæld | | 85.604 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.000 | 20.000 |
| Skyldig selskabsskat | | 58.468 | 239.756 |
| Anden gæld | | 107.789 | 97.499 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 701.238 | 772.255 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 18.492.975 | 19.089.557 |
| | | | |
| Passiver | | 21.275.504 | 22.036.041 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 80.000 | 2.866.484 | 2.946.484 |
| Årets resultat | 0 | (163.955) | (163.955) |
| Egenkapital ultimo | 80.000 | 2.702.529 | 2.782.529 |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|--------------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Valutakursreguleringer | 0 | 171.278 |
| | 0 | 171.278 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 403.473 | 400.747 |
| Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter | 0 | 2.159 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2.016 | 8.405 |
| | 405.489 | 411.311 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 78.474 | 238.017 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 3.610 | 3.657 |
| | 82.084 | 241.674 |
| | | |
| | | Grunde og bygninger |
| | | kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 22.021.900 |
| Kostpris ultimo | | 22.021.900 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | | (1.064.393) |
| Årets afskrivninger | | (440.438) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | (1.504.831) |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 20.517.069 |

Noter

| | 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. |
|---|--|--|--|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 178.340 | 175.000 | 15.889.141 | 15.171.647 |
| Bankgæld | <u>256.037</u> | <u>240.000</u> | <u>1.902.596</u> | <u>855.662</u> |
| | <u>434.377</u> | <u>415.000</u> | <u>17.791.737</u> | <u>16.027.309</u> |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Madlau Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, 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 samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditinstitutter for 4.000 t.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 aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, der periodiseres pr. balancedagen. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

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

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 og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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 klargøring 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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.