

---

# *Lightship Ejendomme ApS*

Ryvangs Allé 54, 2900 Hellerup

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 35 41 22 55

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 25/5 2016

Merete Byrch Holtzer  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 5

Balance 31. december 2015 6

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lightship Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. maj 2016

## Direktion

Morten Have  
adm. direktør

Giovanni Luca Garufi  
direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Lightship Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Lightship Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 påtegning på årsregnskabet

## 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.

Hellerup, den 25. maj 2016

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Flemming Eghoff  
statsautoriseret revisor

Claus Damhave  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Lightship Ejendomme ApS  
Ryvangs Allé 54  
2900 Hellerup

Telefon: 45460777

CVR-nr.: 35 41 22 55

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 8. august 2013

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består af administration og udlejning af selskabets ejendom

**Direktion**

Morten Have  
Giovanni Luca Garufi

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

**Advokat**

Gorissen Federspiel  
H.C. Andersens Boulevard 12  
1553 København V

**Pengeinstitut**

Sydbank  
Kgs. Nytorv 30  
1050 København K

Nykredit  
Jægerborg Allé 36  
2920 Charlottenlund

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.560.000</b>	<b>1.560.000</b>
Andre driftsindtægter		0	2.902.049
Andre eksterne omkostninger		-294.505	-537.524
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.265.495</b>	<b>3.924.525</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-440.439	-623.954
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>825.056</b>	<b>3.300.571</b>
Finansielle indtægter	1	171.278	147
Finansielle omkostninger	2	-411.311	-698.080
<b>Resultat før skat</b>		<b>585.023</b>	<b>2.602.638</b>
Skat af årets resultat	3	-241.674	-79.503
<b>Årets resultat</b>		<b>343.349</b>	<b>2.523.135</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		343.349	2.523.135
		<b>343.349</b>	<b>2.523.135</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		20.957.507	21.397.946
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>20.957.507</b>	<b>21.397.946</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.957.507</b>	<b>21.397.946</b>
Likvide beholdninger		1.078.534	660.515
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.078.534</b>	<b>660.515</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.036.041</b>	<b>22.058.461</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.866.484	2.523.135
<b>Egenkapital</b>	5	<b>2.946.484</b>	<b>2.603.135</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.067.423	7.632.569
Kreditinstitutter		2.249.879	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>18.317.302</b>	<b>7.632.569</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	175.000	11.640.204
Kreditinstitutter	6	240.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	7.500
Selskabsskat		239.756	79.503
Anden gæld		97.499	95.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>772.255</b>	<b>11.822.757</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.089.557</b>	<b>19.455.326</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.036.041</b>	<b>22.058.461</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		



# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	7	147
Kursreguleringer indtægter	<u>171.271</u>	<u>0</u>
	<b><u>171.278</u></b>	<b><u>147</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	411.311	526.809
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>171.271</u>
	<b><u>411.311</u></b>	<b><u>698.080</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>241.674</u>	<u>79.503</u>
	<b><u>241.674</u></b>	<b><u>79.503</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		<u>22.021.900</u>
Kostpris 31. december		<u>22.021.900</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		623.954
Årets afskrivninger		<u>440.439</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>1.064.393</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>20.957.507</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 29.288.000.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	2.523.135	2.603.135
Årets resultat	0	343.349	343.349
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>2.866.484</b>	<b>2.946.484</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	16.067.423	7.632.569
Langfristet del	16.067.423	7.632.569
Inden for 1 år	175.000	11.640.204
	<b>16.242.423</b>	<b>19.272.773</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	2.249.879	0
Langfristet del	2.249.879	0
Inden for 1 år	240.000	0
	<b>2.489.879</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger - Ejerpantebreve med værdi på DKK	4.000.000	4.000.000

## 8 Nærtstående parter og ejerforhold

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Madlau Invest ApS, Hellerup, Danmark  
Immostone S.A., Geneve, Schweiz  
Giovanni Garufi, Lausanne, Schweiz

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Lightship Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger vedrører drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre ejendomsrelaterede omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.