

# Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS

Tuborg Parkvej 2 4 1  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

27/04/2020

Lars Olaf Larsen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS  
Tuborg Parkvej 2 4 1  
2900 Hellerup

CVR-nr: 38614126  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** AKTIV REVISION OG RÅDGIVNING APS  
Karlslunde Strandvej 34  
2690 Karlslunde  
DK Danmark

CVR-nr: 12488106  
P-enhed: 1000394148

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17/04/2020

## Direktion

Birthe Glasdam Clement  
Direktør

Lars Olaf Larsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. 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.

Karlslunde, 17/04/2020

Lasse Svensson , mne3549  
Registreret revisor  
AKTIV REVISION OG RÅDGIVNING APS  
CVR: 12488106

# Ledelsesberetning

Resultatet af virksomheden for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2019 samt selskabets økonomiske stilling ved regnskabsperiodens udgang fremgår ved efterfølgende resultatopgørelse og balance med tilhørende noter.

## **Aktiviteter**

Selskabets aktivitet udgør udvikling, udlejning og salg af fast ejendom.

## **Udvikling i regnskabsåret**

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Sammenligningstal udgør en periode på under 12 måneder.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Tilsvarende indregnes forpligtelser 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Lejeindtægter og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelseskriteriet. Omkostninger periodiseres i overensstemmelse hermed.

## Drifts- og administrationsomkostninger

Indeholder løbende driftsomkostninger for ejendommen samt diverse administration.

## Finansielle poster

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

## Materielle anlægsaktiver

Ejendomme indregnes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Ejendommen værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten, beregnet som mulige lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger, kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Småanskaffelser på indtil kr. 13.800 pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid udgiftsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.



## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris reduceret med de resterende forholdsmæssige transaktionsomkostninger. Årets andel af transaktionsomkostningerne indregnes i resultatopgørelsen.

## **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		2.233.892	2.200.905
Eksterne omkostninger .....		-83.428	-312.428
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>2.150.464</b>	<b>1.888.477</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.150.464</b>	<b>1.888.477</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	1.571.452
Øvrige finansielle omkostninger .....		-422.946	-449.138
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.727.518</b>	<b>3.010.791</b>
Skat af årets resultat .....		-382.008	-669.123
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.345.510</b>	<b>2.341.668</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		1.200.000	1.200.000
Overført resultat .....		145.510	1.141.668
<b>I alt .....</b>		<b>1.345.510</b>	<b>2.341.668</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		27.000.000	27.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>27.000.000</b>	<b>27.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>27.000.000</b>	<b>27.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....		58.141	19.862
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>58.141</b>	<b>19.862</b>
Likvide beholdninger .....		186.998	34.888
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>245.139</b>	<b>54.750</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>27.245.139</b>	<b>27.054.750</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	50.000	50.000
Overført resultat .....		1.322.248	1.176.738
Forslag til udbytte .....		1.200.000	1.200.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.572.248</b>	<b>2.426.738</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		808.039	633.322
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>808.039</b>	<b>633.322</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.264.315	12.082.242
Gæld til banker .....		9.659.066	9.810.058
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>20.923.381</b>	<b>21.892.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		796.217	761.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		18.020	53.784
Skyldig selskabsskat .....		43.291	145.895
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.017.784	143.168
Deposita .....		1.066.159	998.430
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.941.471</b>	<b>2.102.390</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.864.852</b>	<b>23.994.690</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>27.245.139</b>	<b>27.054.750</b>

### Note

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....

4

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	25.428.548
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>25.428.548</b>
Værdireguleringer primo	1.571.452
Årets Værdiregulering	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>1.571.452</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.000.000</b>

## 2. Registreret kapital mv.

Anparterne er ikke opdelt i klasser.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Låne- omkostninge kr.</b>	<b>Kortfristet andel kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>
Prioritetsgæld	12.091.309	30.777	796.217	11.264.315
Kreditinstitutter	9.667.580	8.514	0	9.659.066
	<b>21.758.889</b>	<b>39.291</b>	<b>796.217</b>	<b>20.923.381</b>

Af den langfristet gæld forfalder kr. 8.085.099 efter mere end 5 år.

#### 4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Opgørelsen til dagsværdi af investeringsejendommen foretages af selskabets ledelse. Ejendommens dagsværdi måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi/afkastkrav fastsat til mellem 8,00 og 8,5%, hvor der tages udgangspunkt i selskabets teoretiske leje reduceret med faste driftsomkostninger. Endvidere reguleres dagsværdien for eventuel tomgangsleje. Ledelsen har ud fra nævnte forudsætninger fastsat årets dagsværdiregulering.

#### 5. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Birthe Clement Holding ApS  
Tjørnevej 14, 2800 Kgs. Lyngby

TDV2 Invest ApS  
Tuborg Parkvej 2, 4.1, 2900 Hellerup

JP Basse ApS  
Sydvestvej 130, 2600 Glostrup

M&R Consult ApS  
Åtoften 82, 2990 Nivå

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0