

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

LSL Hotel Ejendom ApS

c/o Palæ Ejendomsadministration A/S, Ryvangs Allé 18, 2100 København Ø

CVR-nr. 87 40 53 11

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

8/6.2018



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for LSL Hotel Ejendom 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 9. marts 2018

Direktion


Susanne Lauritsen


Birgitte Ulrich Høyer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i LSL Hotel Ejendom ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LSL Hotel Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

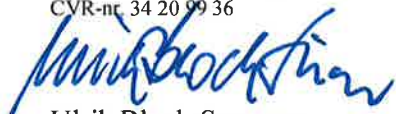
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 9. marts 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 2913

Selskabsoplysninger

Selskabet

LSL Hotel Ejendom ApS
c/o Palæ Ejendomsadministration A/S
Ryvangs Allé 18
2100 København Ø

CVR-nr.: 87 40 53 11
Stiftet: 11. november 1978
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Susanne Lauritsen
Birgitte Ulrich Høyer

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 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 er ikke registreret usædvanlige forhold i denne årsrapport.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. I anvendt regnskabspraksis er angivet forudsætningerne for måling af investeringsejendommene.

Selskabets har i året solgt sine to ejerlejligheder. Nettogevinsten ved salg af de to ejerlejligheder er sammen med årets værdiregulering af investeringsejendom i behold indregnet under "værdiregulering af investeringsejendomme".

Selskabets investeringsejendom er pr. 31/12 2017 målt til i alt tkr. 5.900 baseret på ledelsens vurdering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på tkr. -444, anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør tkr. 7.432 pr. 31/12 2017.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LSL Hotel Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Indtægter og omkostninger vedrørende varmeregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år fra de enkelte ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 LSL Hotel Ejendom 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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste	314.371	252
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.031.150	0
1 Personaleomkostninger	-10.000	-10
Driftsresultat	-726.779	242
Øvrige finansielle omkostninger	-5.430	0
Resultat før skat	-732.209	242
Skat af årets resultat	288.698	-53
Årets resultat	-443.511	189
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	189
Disponeret fra overført resultat	-443.511	0
Disponeret i alt	-443.511	189

Balance 31. december

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	5.900.000	8.900
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.900.000</u>	<u>8.900</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.900.000</u>	<u>8.900</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.499.803	564
Andre tilgodehavender	579	36
Tilgodehavender i alt	<u>1.500.382</u>	<u>600</u>
Likvide beholdninger	<u>1.543.755</u>	<u>294</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.044.137</u>	<u>894</u>
Aktiver i alt	<u>8.944.137</u>	<u>9.794</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	200.000	200
4 Overført resultat	7.232.095	7.676
Egenkapital i alt	7.432.095	7.876
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.072.514	1.541
Hensatte forpligtelser i alt	1.072.514	1.541
Gældsforpligtelser		
5 Deposita	181.596	188
Langfristede gældsforpligtelser i alt	181.596	188
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	107
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	30
Selskabsskat	179.938	34
Anden gæld	77.994	18
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	257.932	189
Gældsforpligtelser i alt	439.528	377
Passiver i alt	8.944.137	9.794

6 Eventualposter

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	10.000	10
	10.000	10

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	3.645.453	3.645
Afgang i årets løb	-975.688	0
Kostpris 31. december 2017	2.669.765	3.645
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	5.254.547	5.255
Årets regulering til dagsværdi	-1.100.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-924.312	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	3.230.235	5.255
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	5.900.000	8.900

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt en afkastprocent på 7 pr. 31/12 2017 (31/12 2016 : 6%)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 396 t.kr. før skat. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 7.432 t.kr. til 7.061 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagværdien.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	200.000	200
	200.000	200
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	7.675.606	7.487
Årets overførte overskud eller underskud	-443.511	189
	7.232.095	7.676

5. Deposita

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 0 til betaling senere end 5 år fra balance-tidspunktet.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Klingeberg 2-4, Slagelse ApS, CVR-nr. 82 22 03 41 som administrationselskab 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 kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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