

ERHVERVSSTYRELSEN

# 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 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *4/3 2016*



Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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 Ø, den 26. februar 2016

### **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 2015. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

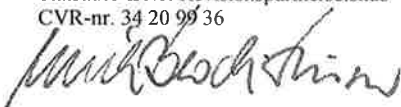
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26. februar 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Ulrik Bloch-Sørensen  
statsautoriseret revisor

## 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  
Stockholmsgade 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 2 ejerlejligheder er indregnet til salgsprisen på tilsvarende ejerlejlighed solgt i 2010, i alt tkr. 1.900.

En af selskabets ejendomme er forpagtet til hotel. Forpagtningen på ejendommen er under genforhandling. Ejendommen er pr. 31/12 2015 indregnet til en nettoforrentning på lidt over 4% p.a. af resultat ved indgåelse af forpagtningsaftale på markedsvilkår. Det budgetterede resultat for 2016 forventes at ligge over nettoforrentningsgrundlaget.

Investeringsejendommene er pr. 31/12 2015 målt til i alt tkr. 8.900 baseret på ledelsens vurdering.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat på tkr. 266, anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør tkr. 7.687 pr. 31/12 2015.

Selskabets hotelejendom er fortsat til salg, dog uden at der sker aktive salgsbestræbelser. Det forventes ikke at hotelejendommen sælges i det kommende år.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende positivt resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LSL Hotel Ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-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.

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

### Bruttofortjenesten

I Bruttofortjenesten indgår nettoomsætning i form af huslejeindtægter og salg af konsulentytelser, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejeres betaling af afskrivninger på ejendommenes varmeinstallation.

I henhold til Årsregnskabslovens § 32 vises nettoomsætningen ikke i årsregnskabet

I bruttofortjenesten fratrækkes direkte omkostninger. Direkte omkostninger vedrører vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andel af varme- og fællesomkostninger.

Endvidere fratrækkes andre eksterne omkostninger i Bruttofortjenesten. Andre eksterne omkostninger vedrører øvrige administrative omkostninger.

Vareforbrug omfatter regnskabsårets forbrug af omkostninger, der direkte knytter sig til de enkelte ejendomme.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholds- og administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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.

### **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 på 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 sambeskattede 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for typen af investeringsejendom inden for det geografiske område, hvor investeringsejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for kommende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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”.

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”.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ved tomgang i ejendommen, indregnes tomgangslejen i til en skønnet markedsleje og indgår således i beregningsgrundlaget for dagsværdien af ejendommen. I den beregnede dagsværdi modregnes et eller flere års tomgangsleje, svarende til den skønnede liggetid indtil ejendommen er udlejet.

Er en investeringsejendom sat til salg, måles denne til realistisk udbudt salgspris, som er fastsat i fællesskab med statsautoriseret ejendomsmægler.

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>222.315</b>	<b>213</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.000
1 Personaleomkostninger	-10.000	-10
<b>Driftsresultat</b>	<b>212.315</b>	<b>-797</b>
Andre finansielle indtægter	104	1
<b>Resultat før skat</b>	<b>212.419</b>	<b>-796</b>
2 Skat af årets resultat	53.884	263
<b>Årets resultat</b>	<b>266.303</b>	<b>-533</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	266.303	0
Disponeret fra overført resultat	0	-533
<b>Disponeret i alt</b>	<b>266.303</b>	<b>-533</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	8.900.000	8.900
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.900.000</u>	<u>8.900</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.900.000</u></b>	<b><u>8.900</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	350.000	200
Tilgodehavender i alt	<u>350.000</u>	<u>200</u>
Likvide beholdninger	347.498	308
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>697.498</u></b>	<b><u>508</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.597.498</u></b>	<b><u>9.408</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	200.000	200
5 Overført resultat	7.486.792	7.221
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.686.792</b>	<b>7.421</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.522.197	1.606
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.522.197</b>	<b>1.606</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Deposita	45.606	46
Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.606	46
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	236.243	262
Selskabsskat	29.657	29
Anden gæld	68.253	44
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	342.903	335
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>388.509</b>	<b>381</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.597.498</b>	<b>9.408</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

**Noter**

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	10.000	10
	<b>10.000</b>	<b>10</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	29.657	29
Årets regulering af udskudt skat	-83.541	-292
	<b>-53.884</b>	<b>-263</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	3.445.453	3.445
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>3.445.453</b>	<b>3.445</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	5.454.547	6.455
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>5.454.547</b>	<b>5.455</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>8.900.000</b>	<b>8.900</b>
<p>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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	200.000	200
	<b>200.000</b>	<b>200</b>

**Noter**

	31/12 2015	31/12 2014
	kr.	t.kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	7.220.489	7.754
Årets overførte overskud eller underskud	266.303	-533
	<u>7.486.792</u>	<u>7.221</u>

**6. Deposita**

Af de lagfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 0 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen registrerede pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2015.

**8. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Klingeberg 2-4, Slagelse ApS 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 selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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