

**Ejendomsselskabet Lyskær 3A og 3EF
ApS
CVR-nr. 34601100
Årsrapport 2011/12**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 06.12.2012.

Dirigent

Navn: Henry Johansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2011/12	8
Balance pr. 30.09.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Lyskær 3A og 3EF ApS
C. F. Tietgens Boulevard 30, 1. tv
5220 Odense SØ

CVR-nr.: 34601100

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2011 - 30.09.2012

Direktion

Henry Johansen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 for Ejendomsselskabet Lyskær 3A og 3EF ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.11.2012

Direktion

Henry Johansen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lyskær 3A og 3EF ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyskær 3A og 3EF ApS for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2011 - 30.09.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 27.11.2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kolin
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er bebyggelse og udlejning af erhvervsjendomme samt dermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet pr. 1. oktober 2011, via en skattefri spaltning fra Ejendomsselskabet Mileparken 38 ApS. Selskabets resultat og økonomiske forhold anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendom til dagsværdi er baseret på en skønsmæssig vurdering af en diskonteringsrente, som er baseret på individuelle vurderinger pr. ejendom, på grundlag af ejendomstype, beliggenhed og lejere. Diskonteringsrenten i forhold til fastsat nettolejeberegning udgør værdiansættelsen af ejendomme.

Ændring med +/- ½ procent i diskonteringsrenten påvirker årsrapporten således:

	Ejen- domme t.kr.	Egen- kapital t.kr.
Diskonteringsrente + ½%	(13.683)	(10.262)
Diskonteringsrente - ½%	16.170	12.128

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis.

Der er for resultatopgørelsen ikke anført sammenligningstal, da det er selskabets første 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabet ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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 sker til kursværdi.

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.

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Nettoomsætning		9.985.002	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.456.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(274.115)	0
Andre eksterne omkostninger		(78.383)	0
Driftsresultat		20.088.504	0
Andre finansielle omkostninger	1	(6.174.999)	0
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		13.913.505	0
Skat af ordinært resultat	2	(3.691.901)	0
Årets resultat		10.221.604	0
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.221.604	0
		10.221.604	0

Balance pr. 30.09.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		177.800.000	167.344
Materielle anlægsaktiver	3	<u>177.800.000</u>	<u>167.344</u>
 Anlægsaktiver		 <u>177.800.000</u>	 <u>167.344</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 1.676	 0
Tilgodehavender		<u>1.676</u>	<u>0</u>
 Likvide beholdninger		 578	 0
 Omsætningsaktiver		 <u>2.254</u>	 <u>0</u>
 Aktiver		 <u>177.802.254</u>	 <u>167.344</u>

Balance pr. 30.09.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		10.246.948	25
Egenkapital		10.371.948	150
Udskudt skat		4.553.500	2.236
Hensatte forpligtelser		4.553.500	2.236
Gæld til realkreditinstitutter		78.062.067	77.893
Bankgæld		16.000.000	0
Anden gæld		573.286	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	94.635.353	77.893
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.676	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.976.454	87.040
Skyldig selskabsskat		1.374.401	0
Anden gæld		810.922	25
Kortfristede gældsforpligtelser		68.241.453	87.065
Gældsforpligtelser		162.876.806	164.958
Passiver		177.802.254	167.344
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2011/12

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	25.344	150.344
Årets resultat	0	10.221.604	10.221.604
Egenkapital ultimo	125.000	10.246.948	10.371.948

Noter

	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>	
1. Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.517.629	0	
Øvrige finansielle omkostninger	2.657.370	0	
	<u>6.174.999</u>	<u>0</u>	
	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>	
2. Skat af ordinært resultat			
Aktuel skat	1.374.401	0	
Ændring af udskudt skat	2.317.500	0	
	<u>3.691.901</u>	<u>0</u>	
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		167.344.000	
Kostpris ultimo		<u>167.344.000</u>	
Årets dagsværdireguleringer		10.456.000	
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>10.456.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>177.800.000</u>	
Diskonteringsfaktor anvendt ved beregning af kapitalværdi udgør 6,0%.			
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

Noter

	Restgæld efter 5 år 2011/12 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	64.918.000
Bankgæld	13.383.000
	78.301.000

Anden gæld vedrører depositum fra lejere.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskab for selskabsskat opgjort under sambeskatning.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bankgæld på i alt 94.062 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 177.800 t.kr.