

ERHVERVSSTYRELSEN

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Ejendommen Lyskær 15 ApS

(CVR.nr. 27 27 79 93)

Årsrapport 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/7 2015



L. H. Lauritsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Arsrapport 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2014	9-10
Noter	11-12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Ejendommen Lyskær 15 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2015

Direktion



Birgitte Ulrich Høyer

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendommen Lyskær 15 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Lyskær 15 ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014. 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendommen Lyskær 15 ApS c/o Palæ Ejendomsadministration A/S Ryvangs Allé 18 2100 København Ø
	CVR.nr.: 27 27 79 93 Stiftet: 27. juni 2003 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Birgitte Ulrich Høyer
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er formueforvaltning samt udlejning af fast ejendom.

Usikkerheder ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. I anvendt regnskabspraksis er angivet forudsætningerne for måling af investeringsejendomme. Investeringsejendommene er indregnet til en budgetteret nettoforrentning på 6,5% p.a. med korrektioner for lejekontraktens løbetid og lejeniveau samt ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand.

Investeringsejendommene er pr. 31/12 2014 målt til tkr. 12.700 baseret på ledelsens vurdering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på tkr. 560, anses for tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør tkr. 5.858 pr. 31/12 2014.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Lyskær 15 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

I bruttofortjenesten indgår nettoomsætningen i form af huslejeindtægter og salg af konsulentydelse, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter. I huslejeindtægten indgår lejeres betaling af afskrivninger på ejendommens 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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster, låneomkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, 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

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

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 lejekontrakters uopsigelighedsperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommenes vedligeholdelsesstand samt budgettet for kommende år.

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 investerings-ejendommenes 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2014 - 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Bruttofortjeneste		764.798	484
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		764.798	484
Andre finansielle indtægter		33.271	36
Finansielle omkostninger		<u>-142.914</u>	<u>-150</u>
Ordinært resultat før skat		655.155	370
Skat af årets resultat	1	<u>-95.220</u>	<u>-60</u>
ARETS RESULTAT		<u>559.935</u>	<u>310</u>
Forslag til resultatdisponering			
Henlagt til udbytte		0	0
Overført resultat		<u>559.935</u>	<u>310</u>
Disponeret i alt		<u>559.935</u>	<u>310</u>

Balance pr. 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	2	<u>12.700.000</u>	<u>12.700</u>
		<u>12.700.000</u>	<u>12.700</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.700.000</u>	<u>12.700</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.523	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.499.480	869
Andre tilgodehavender		<u>496</u>	<u>6</u>
		<u>1.501.499</u>	<u>875</u>
Likvide beholdninger		<u>67.886</u>	<u>291</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.569.385</u>	<u>1.166</u>
AKTIVER I ALT		<u>14.269.385</u>	<u>13.866</u>

Balance pr. 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital	3	125.000	125
Overført resultat	3	5.733.187	5.173
		5.858.187	5.298
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.534.100	1.598
		1.534.100	1.598
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4	5.748.853	6.089
Deposita		420.518	394
		6.169.371	6.483
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	297.993	292
Forudmodtaget leje		59.233	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser		133.017	51
Anden gæld		217.484	132
		707.727	487
Gældsforpligtelser i alt		6.877.098	6.970
PASSIVER I ALT		14.269.385	13.866
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2014 kr.	2013 tkr.
1. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Sambeskatningsbidrag	159.520	91
Regulering af udskudt skat	<u>-64.300</u>	<u>-31</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>95.220</u>	<u>60</u>

	Investe- ringsej- domme
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2014	9.044.601
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>9.044.601</u>
Værdireguleringer 1. januar 2014	3.655.399
Årets værdireguleringer	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2014	<u>3.655.399</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>12.700.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1/10 2013	<u>14.700.000</u>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
3. Egenkapital			
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	5.173.252	5.298.252
Årets resultat	<u>0</u>	<u>559.935</u>	<u>559.935</u>
Egenkapital 31. december 2014	<u>125.000</u>	<u>5.733.187</u>	<u>5.858.187</u>

Noter til årsrapporten

4. Langfristede gældsforpligtelser	Gæld 31/12 2013	Gæld 31/12 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.381.094	6.046.846	297.993	4.020.587
Deposita	<u>393.911</u>	<u>420.518</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.775.005</u>	<u>6.467.364</u>	<u>297.993</u>	<u>4.020.587</u>

5. Eventualforpligtelser m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Ingen.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 6.047, er der givet pant i ejerpantebreve store tkr. 2.200 og tkr. 1.015 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 12.700.

Ejerpantebreve på tkr. 2.000 der giver pant i ovenstående grunde og bygninger er i selskabet besiddelse.