

# LYNGBY C A/S

CVR-nr. 29810400  
Holmens Kanal 2  
1060 København K

## Årsrapport 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 24. januar 2020



dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

SELSKABSOPLYSNINGER	3
LEDELSESBERETNING	4
PÅTEGNINGER	5
Ledelsespåtegning	6
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
ÅRSREGNSKAB	8
Resultatopgørelse	9
Balance	9
Noter	10

## SELSKABSOPLYSNINGER

NAVN: LYNGBY C A/S

ADRESSE: DANICA EJENDOMSSKAB APS, HOLMENS KANAL 2, 1060 KØBENHAVN

CVR-NR.: 29810400

STIFTET: 16.04.2007

HJEMSTEDSKOMMUNE: KØBENHAVN

REGNSKABSÅR: 1. JANUAR - 31. DECEMBER

### BESTYRELSE:

JESPER MØLSKOV HØYBYE, FORMAND

ANDERS HJÆLMSØ SVENNESEN

POUL KOBBERUP

ANDRE SCHARF

MICHAEL NIELSEN

### DIREKTION:

DIREKTØR ANDRE SCHARF

### REVISION:

DELOITTE

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

WEIDEKAMPSTADEN 6

2300 KØBENHAVN S

### GENERALFORSAMLING:

ORDINÆR GENERALFORSAMLING AFHOLDES DEN 24. JANUAR 2020, PÅ PARALLELVEJ 17, 2800 KGS. LYNGBY.

## LEDELSESBERETNING

Hovedtal

TKR	2019	2018	2017	2016	2015
Lejeindtægter	2.433	2.704	2.831	2.830	2.873
Resultat af ordinær primær drift	-9.436	1.211	2.123	2.160	2.175
Finansielle poster, netto	-1.136	-1.141	-1.142	-1.146	-1.128
Årets resultat	-10.572	70	981	1.014	1.047
Aktiver i alt	66.516	75.228	75.861	75.958	76.824
Egenkapital	17.642	28.214	28.144	27.163	26.149
Selskabskapital	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, drive og udvikle ejendommen Klampenborgvej 244 A-C og Gasværksvej 6, Kgs. Lyngby, samt eventuelle andre ejendomme i Lyngby-området, som selskabet efter bestyrelsens beslutning måtte erhverve.

### Årets resultat

Resultatet for 2019 udgør -10.572 t.kr., mod 70 t.kr. året før.

Årets resultat svarer ikke til det forventede ifølge årsrapporten for 2018, da der er foretaget nedskrivning af ejendommen i 2019, samt afholdt væsentlige rådgiveromkostninger.

Årets resultat foreslås disponeret som anført under resultatopgørelsen.

### Andre forhold

Den forretningsmæssige risiko for selskabet består i det væsentlige af udsving i ejendomspriser.

Andre sædvanlige risici for ejendomsselskaber i form af øgede omkostninger, svigtende lejebetaling og finansielle risici vurderes ikke væsentlige i relation til LYNGBY C A/S' aktuelle situation.

LYNGBY C A/S forventes også i 2020 at opfylde de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringsselskabers ejendomsdattervirksomheder, hvorfor selskabsskatten af selskabets indkomst vil blive afholdt af ejerselskaberne.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauer samt værdier af byggeretter.

### Forventninger til 2020

Selskabet forventer for 2020 et resultat, på - 500 t.kr. til -1 mio.kr.

### Efterfølgende begivenheder

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for LYNGBY C A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. januar 2020.

Direktion:



Andre Scharf

Bestyrelse:



Jesper Mølskov Høybye  
Formand



Anders Hjelmsø Svennesen



Poul Kobberup



Andre Scharf



Michael Nielsen

# DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i LYNGBY C A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LYNGBY C A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 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.

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 årsregnskabet

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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 bl.a. 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.

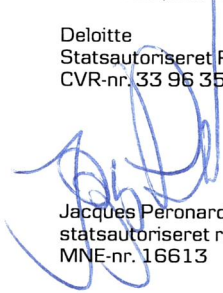
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

København, den 24. januar 2020

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



Jacques Peronard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 16613

## RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

Note (T. kr.)	2019	2018	
2	Lejeindtægter	2.433	2.704
	Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-2.939	-1.493
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-506</b>	<b>1.211</b>
3	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-8.930	0
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>-9.436</b>	<b>1.211</b>
4	Finansielle omkostninger	-1.136	-1.141
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-10.572</b>	<b>70</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-10.572</b>	<b>70</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført resultat	-10.572	70
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-10.572</b>	<b>70</b>



## BALANCE

31. december

Note [T. kr.]	2019	2018	
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>			
5	Investeringsejendomme	65.915	74.845
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>65.915</b>	<b>74.845</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>65.915</b>	<b>74.845</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>TILGODEHAVENDER</b>			
	Andre tilgodehavender	269	102
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>269</b>	<b>102</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>			
	Omsætningsaktiver i alt	601	383
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>66.516</b>	<b>75.228</b>
<b>PASSIVER</b>			
6	<b>EGENKAPITAL</b>		
	Selskabskapital	5.000	5.000
	Overført resultat	12.642	23.214
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.642</b>	<b>28.214</b>
7	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Gæld til associerede virksomheder	48.342	46.292
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>48.342</b>	<b>46.292</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
	Anden gæld	532	722
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>532</b>	<b>722</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>66.516</b>	<b>75.228</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Nærtstående parter		

# Noter

Note [T. kr.]	2019	2018	
1	<b>ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS</b> <b>Generelt</b> Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C.  Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 2018.  Årsregnskabet aflægges i TDKK.  Selskabet indgår i koncernregnskabet for henholdsvis Danica Pension Livsforsikringsaktieselska og Danica Ejendomsselskab ApS svarende til deres respektive andel. Som følge heraf er der ikke udarbejdet koncernregnskab for Danica Ejendomsselskab koncernen.  <b>Generelt om indregning og måling</b> I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser samt investeringsejendomme. Alle omkostninger indregnes ligeledes i takt med, at de afholdes. 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.  Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.  <b>Usikkerhed ved indregning og måling</b> Ved udarbejdelsen af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme, hvor ledelsen anvender en række skøn over forrentningskrav, renteniveauer samt værdier af byggeretter.  <b>Lejeindtægter</b> Lejeindtægter omfatter de periodiserede huslejeindtægter ekskl. betaling af varme og fællesomkostninger fra investerings-ejendomme.  <b>Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b> Indeholder omkostninger forbundet med drift og administration af investeringsejendomme, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskat, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.  Alle ejendomsomkostninger afholdes af virksomheden, der via et særligt regnskab opkræver lejernes andel af disse. De opkrævede beløb er fratrukket de pågældende omkostninger og evt. tilgodehavender eller gæld i forbindelse med omkostningsregnskab indgår.  <b>Finansielle omkostninger</b> Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger til associerede virksomheder.  <b>Skat</b> Da selskabet opfylder de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssselskabers ejendomsdattervirksomheder, medregnes selskabets skattepligtige indkomst hos livsforsikringsejerselskabet, hvor skatten af den samlede indkomst udgiftsføres.  Udskudt skat opgøres ud fra gældsmetoden på alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier på aktiver og forpligtelser.  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.  Da selskabet fremover fortsat forventes at opfylde de særlige betingelser for skattefritagelse for livsforsikringssselskabers ejendomsdattervirksomheder, afsættes selskabets udskudte skat i livsforsikringsejerselskabet. Den beregnede udskudte skat oplyses i noten om eventualforpligtelser.  <b>Investeringsejendomme</b> Investeringsejendomme indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.  Dagsværdien opgøres ved hjælp af en DCF model, hvor forventningen til afkastet modtages halvårligt fra eksterne vurderingsmænd. Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på ejendommens forventede afkast, og i overensstemmelse med bilag 7 til Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for forsikringssselskaber og tværgående pensionskasser.  De anvendte afkastkrav afhænger af beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed, indretning og vedligeholdelsesstand samt lejekontraktens løbetid, lejeregulering og lejeres bonitet.  Nutidsværdien opgøres ved diskontering af afkastprocenten 4% samt den forventede langsigtede gennemsnits inflation på 2%.		

## Noter

Note [T. kr.]	2019	2018
<b>Tilgodehavender</b> Tilgodehavender optages til amortiseret kostpris, sædvanligvis svarende til nominal værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet objektiv indikation på værdiforringelse.		
<b>Gældsforpligtelser</b> Gældsforpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden. Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til nominal værdi.		

## Noter

Note [T. kr.]	2019	2018
<b>2 OMKOSTNINGER VEDRØRENDE INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
Der er ingen ansatte i selskabet, og der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelse og direktion.		
Administrationen udføres af ekstern administrator og af selskaber i Danica Pension koncernen.		
<b>3 VÆRDIREGULERINGER AF INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
Urealiseret værdiregulering til dagsværdi	-8.930	0
Værdiregulering af investeringsejendomme i alt	-8.930	0
<b>4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteudgifter til associerede virksomheder	-1.134	-1.134
Andre renteudgifter mv.	-2	-7
Finansielle omkostninger i alt	-1.136	-1.141
<b>5 INVESTERINGSEJENDOMME</b>		
Kostpris primo	73.077	73.077
Tilgang	0	0
Kostpris ultimo	73.077	73.077
Værdireguleringer primo	1.768	1.768
Årets værdireguleringer	-8.930	0
Værdiregulering ultimo	-7.162	1.768
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.915	74.845

## Noter

Note (T. kr.)	2019	2018
<b>6 EGENKAPITAL</b>		
Egenkapital primo	28.214	28.144
Årets resultat	-10.572	70
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>17.642</b>	<b>28.214</b>
Selskabskapital primo	5.000	5.000
Selskabskapital ultimo	5.000	5.000
Overført resultat primo	23.214	23.144
Overført, jf. resultatdisponering	-10.572	70
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>12.642</b>	<b>23.214</b>
Aktieantal á 1 kr.	5.000	5.000
Selskabets kapitalejere fordeler sig i følgende forhold:		
Ejerselskab:		Ejerandel:
Danica Ejendomsselskab ApS		50,0%
Danica Pension A/S		50,0%
Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.		
<b>7 GÆLD TIL ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER</b>		
Lånet indestår afdragsfrit, indtil det opsiges af kreditor eller indfries helt eller delvist af debitor, med 14 dages varsel til et hvilket som helst tidspunkt. Renten udgør 2,5% p.a. (2018: 2,5%)	48.342	46.292
<b>8 EVENTUALFORPLIGTELSER</b>		
Udskudt skat vedrører ejendomme og er jævnt anvendt regnskabspraksis afsat i livsforsikringsejerselskaberne. Den udskudte skat udgør pr. 31. december	5.545	7.078
Selskabet er frivilligt momsregistreret vedrørende visse ejendomme. Den resterende momsreguleringsforpligtelse udgør	1.899	1.899
<b>9 NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
Selskabet er 50% ejet af Danica Pension A/S, som ejes 100% af det ultimative moderselskab Danske Bank A/S, København.		
Selskabet er 50% ejet af Danica Ejendomsselskab ApS, som ejes 100% af det ultimative moderselskab Danske Bank A/S, København.		