

## **Lyngby Bymidte ApS**

**Rustenborgvej 14**

**2800 Kgs. Lyngby**

CVR-nr. 31 58 46 71

### **Årsrapport 2015**

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 31/5 2016

---

Carsten Bak Sørensen  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter til årsregnskabet	14

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lyngby Bymidte ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 28. april 2016

**Direktion**

Carsten Bak Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejeren i Lyngby Bymidte ApS*

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lyngby Bymidte 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering**

##### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse at selskabets ledelse kan ifalde ansvar for manglende rettidig angivelse af moms i regnskabsåret

**Den uafhængige revisors erklæringer****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 28. april 2016

**RSMplus**

statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 34 71 30 22

Ernst Hansen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet** Lyngby Bymidte ApS  
Rustenborgvej 14  
2800 Kgs. Lyngby  
CVR-nr.: 31 58 46 71  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 30. juni 2008  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

**Direktion** Carsten Bak Sørensen

**Revisor** RSMplus  
statsautoriserede revisorer  
Ellebjergvej 52, 2.  
2450 København SV

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive ejendomsudlejning

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 1.227.363, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 9.961.765.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lyngby Bymidte ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab under . Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,5%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### 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, 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

### Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

**Anvendt regnskabspraksis**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.270.407</b>	<b>1.329.769</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.270.407</b>	<b>1.329.769</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>136.220</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.406.627</b>	<b>1.329.769</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.026.309	-3.774.121
Finansielle indtægter	1	372.457	513.518
Finansielle omkostninger	2	<u>-735.342</u>	<u>-481.076</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-982.567</b>	<b>-2.411.910</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-244.796</u>	<u>-333.249</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.227.363</u></b>	<b><u>-2.745.159</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.227.363</u>	<u>-2.745.159</u>
		<b><u>-1.227.363</u></b>	<b><u>-2.745.159</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>29.100.000</u>	<u>28.500.000</u>
		<u>29.100.000</u>	<u>28.500.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>7.154.364</u>	<u>1.574.404</u>
		<u>7.154.364</u>	<u>1.574.404</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>36.254.364</u></b>	<b><u>30.074.404</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.309	4.555
Andre tilgodehavender		<u>146.640</u>	<u>7.970.248</u>
		<u>147.949</u>	<u>7.974.803</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>147.949</u></b>	<b><u>7.974.803</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>36.402.313</u></b>	<b><u>38.049.207</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	6		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>9.836.765</u>	<u>11.064.130</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>9.961.765</u></b>	<b><u>11.189.130</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.742.178</u>	<u>3.673.139</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.742.178</u></b>	<b><u>3.673.139</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>10.806.611</u>	<u>10.918.954</u>
		<u>10.806.611</u>	<u>10.918.954</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		140.546	143.252
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.507.387	10.958.550
Selskabsskat		175.757	314.061
Anden gæld		<u>1.043.069</u>	<u>827.121</u>
		<u>11.891.759</u>	<u>12.267.984</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>22.698.370</u></b>	<b><u>23.186.938</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>36.402.313</u></b>	<b><u>38.049.207</u></b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.165	98.460
Andre finansielle indtægter	<u>360.292</u>	<u>415.058</u>
	<b><u>372.457</u></b>	<b><u>513.518</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>735.342</u>	<u>481.076</u>
	<b><u>735.342</u></b>	<b><u>481.076</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	175.757	314.061
Årets udskudte skat	<u>69.039</u>	<u>19.188</u>
	<b><u>244.796</u></b>	<b><u>333.249</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2015	39.800.000
Tilgang i årets løb	<u>463.780</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>40.263.780</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-11.300.000
Årets værdireguleringer	<u>136.220</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-11.163.780</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>29.100.000</u></u></b>

### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2015	<u>80.001</u>	<u>80.001</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>80.001</u>	<u>80.001</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.494.403	-2.111.476
Årets resultat	-2.026.309	-3.774.121
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>7.606.269</u>	<u>7.380.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>7.074.363</u>	<u>1.494.403</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>7.154.364</u></u></b>	<b><u><u>1.574.404</u></u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Jørn Bak Sørensen ApS	Lyngby	100%	7.156.113	-1.937.557
Kings Hat ApS	Lyngby	100%	-1.749	-88.752
			<u>7.154.364</u>	<u>-2.026.309</u>



## Noter til årsregnskabet

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	11.064.128	11.189.128
Årets resultat	0	-1.227.363	-1.227.363
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>9.836.765</b>	<b>9.961.765</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.062.206	10.947.157	140.546	10.233.928
	<b>11.062.206</b>	<b>10.947.157</b>	<b>140.546</b>	<b>10.233.928</b>

### 8 Eventualposter mv.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.947, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 11.370.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev til Nykredit Bank for i alt t.kr. 10.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for alt mellemværende med Jørn Bak Sørensen ApS.