

Lyngbyvej 172 ApS

Gl. Strandvej 216, 3050 Humlebæk
CVR-nr. 32 31 23 65

Årsrapport for 2015

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Lyngbyvej 172 ApS
Gl. Strandvej 216
3050 Humlebæk
Hjemsted: Humlebæk
CVR-nr.: 32 31 23 65

Bestyrelse

Tage Sand, formand
Vibeke Tandrup
Anja Toftegaard Kristensen
Hanne Margrethe Tandrup
Andreas Christian Tandrup

Direktion

Lars Kristensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Ejendomsinvesteringen Danmark ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Lyngbyvej 172 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 10. maj 2016

Direktionen

Lars Kristensen

Bestyrelsen

Tage Sand
Formand

Vibeke Tandrup

Anja Toftegaard Kristensen

Hanne Margrethe Tandrup

Andreas Christian Tandrup

Til kapitalejeren i Lyngbyvej 172 ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Lyngbyvej 172 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for indregning af ejendommens værdi ud fra en intjeningsmodel baseret på ledelsens skøn.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 10. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i fast ejendom til boligudlejning samt anden dermed forbunden virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,75 og en nettoleje på t.DKK 3.678.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 12.058.178 mod DKK -27.695 for tiden 13.06.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.080.483. Selskabets likviditetsberedskab er i foråret 2015 ændret i forbindelse med endelig finansiering af det færdige projekt. Herefter er der for aktiviteten passende likviditetsberedskab.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

		13.06.14	
		2015	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Lejeindtægter	4.102.810	0
	Ejendomsomkostninger	-675.559	0
	Andre eksterne omkostninger	-957.174	-35.045
	Bruttofortjeneste	2.470.077	-35.045
2	Personaleomkostninger	-516.667	0
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.953.410	-35.045
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.515.019	0
	Resultat af primær drift	16.468.429	-35.045
	Andre finansielle indtægter	3.472	0
3	Andre finansielle omkostninger	-1.008.339	0
	Finansielle poster i alt	-1.004.867	0
	Resultat før skat	15.463.562	-35.045
	Skat af årets resultat	-3.405.384	7.350
	Årets resultat	12.058.178	-27.695
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	12.058.178	-27.695
	I alt	12.058.178	-27.695

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	79.000.000	58.202.202
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3.857.463	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	82.857.463	58.202.202
	Anlægsaktiver i alt	82.857.463	58.202.202
	Udskudt skatteaktiv	0	7.350
	Tilgodehavender i alt	0	7.350
	Likvide beholdninger	193.978	148.939
	Omsætningsaktiver i alt	193.978	156.289
	Aktiver i alt	83.051.441	58.358.491

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	12.030.483	-27.695
5	Egenkapital i alt	12.080.483	22.305
	Hensættelser til udskudt skat	3.329.031	0
	Hensatte forpligtelser i alt	3.329.031	0
	Ansvarlig lånekapital mv.	6.394.542	10.468.065
	Gæld til realkreditinstitutter	53.663.323	0
	Deposita	1.118.000	0
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	61.175.865	10.468.065
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.631.431	0
	Gæld til kreditinstitutter	3.584.819	46.616.042
	Forudbetalt husleje	788.140	0
	Forudbetalinger	0	77.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.166.372
	Selskabsskat	113.205	0
	Anden gæld	348.467	7.907
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.466.062	47.868.121
	Gældsforpligtelser i alt	67.641.927	58.336.186
	Passiver i alt	83.051.441	58.358.491

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Ejendomsomkostninger

Heri indregnes direkte relaterede ejendomsomkostninger herunder ejendomsskatter.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en indtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en indtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede afkast på ejendommen. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastættes af ledelsen. Ledelsen har fastsat et afkastkrav på 4,75%.

	13.06.14
2015	31.12.14
DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	449.314	0
Pensioner	54.267	0
Andre omkostninger til social sikring	6.750	0
Personaleomkostninger i øvrigt	6.336	0
I alt	516.667	0

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	270.680	0
Prioritetsrenter	737.659	0
I alt	1.008.339	0

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se og forudbe- talinge for materielle an- lægsaktiver
Kostpris pr. 31.12.14	58.202.202	3.857.463
Tilgang i året	6.301.524	0
Kostpris pr. 31.12.15	64.503.726	3.857.463
Opskrivninger i året	14.496.274	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	14.496.274	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	79.000.000	3.857.463

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 3.678 og en afkastprocent på 4,75. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 4.705. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 13.06.14 - 31.12.14</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-27.695
Saldo pr. 31.12.14	50.000	-27.695

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	50.000	-27.695
Forslag til resultatdisponering	0	12.058.178
Saldo pr. 31.12.15	50.000	12.030.483

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Ansvarlig lånekapital	0	6.438.745	6.394.542	10.468.065
Gæld til realkreditinstitutter	1.631.431	0	55.294.754	0
Deposita	0	1.118.000	1.118.000	0
I alt	1.631.431	7.556.745	62.807.296	10.468.065

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 366 på balancedagen, hvoraf t.DKK 113 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 58.880 er der udstedt ejerpantebreve på t.DKK 49.000 der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 82.857.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 49.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 79.000