

Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby ApS

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus
CVR-nr. 32348408

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.02.2018

Dirigent

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby ApS
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus

CVR-nr.: 32348408

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Bent Strange Pedersen
Carsten Gad Rasmussen
Henrik Vagn Hansen
Steen Danvig Lildal
Steen McCormick

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.02.2018

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

Bestyrelse

Bent Strange Pedersen

Carsten Gad Rasmussen

Henrik Vagn Hansen

Steen Danvig Lildal

Steen McCormick

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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. 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 23.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og besidde fast ejendom samt at drive virksomhed med investering i fast ejendom, i aktier, obligationer, derivater eller på anden vis investere direkte eller indirekte i erhvervsvirksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 realiseret et resultat på 3.364 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 1.927 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 26.612 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsætning | | 5.572.723 | 5.184.842 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 1.926.886 | 5.873.770 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(2.409.666)</u> | <u>(2.786.800)</u> |
| Driftsresultat | | 5.089.943 | 8.271.812 |
| | | | |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 136.756 | 143.235 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | <u>(913.375)</u> | <u>(834.522)</u> |
| Resultat før skat | | 4.313.324 | 7.580.525 |
| | | | |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(948.984)</u> | <u>(1.638.068)</u> |
| | | | |
| Årets resultat | | <u>3.364.340</u> | <u>5.942.457</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 0 | 6.800.000 |
| Overført resultat | | <u>3.364.340</u> | <u>(857.543)</u> |
| | | <u>3.364.340</u> | <u>5.942.457</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 82.600.000 | 76.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 82.600.000 | 76.500.000 |
| Anlægsaktiver | | 82.600.000 | 76.500.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 42.599 | 28.963 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 6.848.787 | 6.768.993 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 43.707 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 3.036 | 7.938 |
| Tilgodehavender | | 6.894.422 | 6.849.601 |
| Omsætningsaktiver | | 6.894.422 | 6.849.601 |
| Aktiver | | 89.494.422 | 83.349.601 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 26.531.854 | 23.167.514 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | <u>0</u> | <u>6.800.000</u> |
| Egenkapital | | <u>26.611.854</u> | <u>30.047.514</u> |
| Udskudt skat | | <u>8.120.000</u> | <u>7.690.000</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>8.120.000</u> | <u>7.690.000</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>43.492.873</u> | <u>41.090.911</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>43.492.873</u> | <u>41.090.911</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 130.122 | 646.220 |
| Bankgæld | | 191.091 | 255.806 |
| Deposita | | 1.252.645 | 1.216.806 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 964.126 | 937.039 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 359.882 | 82.360 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 6.874.746 | 0 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 114.254 | 372.338 |
| Anden gæld | | 1.375.369 | 1.010.607 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>7.460</u> | <u>0</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>11.269.695</u> | <u>4.521.176</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>54.762.568</u> | <u>45.612.087</u> |
| Passiver | | <u>89.494.422</u> | <u>83.349.601</u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital | Overført overskud eller underskud | Forslag til udbytte for regnskabs- året | I alt |
|-------------------------------|---------------------------------|--|--|-------------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital primo | 80.000 | 23.167.514 | 6.800.000 | 30.047.514 |
| Udbetalt ordinært udbytte | 0 | 0 | (6.800.000) | (6.800.000) |
| Årets resultat | 0 | 3.364.340 | 0 | 3.364.340 |
| Egenkapital ultimo | 80.000 | 26.531.854 | 0 | 26.611.854 |

Noter

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|--|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 136.084 | 135.793 |
| Renteindtægter i øvrigt | 371 | 0 |
| Øvrige finansielle indtægter | 301 | 7.442 |
| | 136.756 | 143.235 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 112.198 | 103.493 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 682.036 | 592.462 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 119.141 | 138.567 |
| | 913.375 | 834.522 |
| | | |
| | 2017 | 2016 |
| | kr. | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 518.254 | 372.338 |
| Ændring af udskudt skat | 430.000 | 1.295.000 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 730 | (29.270) |
| | 948.984 | 1.638.068 |
| | | |
| | | Investe- rings- ejendomme |
| | | kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 41.688.741 |
| Tilgange | | 4.168.614 |
| Kostpris ultimo | | 45.857.355 |
| | | |
| Dagsværdireguleringer primo | | 34.811.259 |
| Årets dagsværdireguleringer | | 1.931.386 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | 36.742.645 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 82.600.000 |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Noter

4. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,8% pr. 31.12.2017 mod 4,7% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 9,3 mio.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør 1.095 kr. mod 1.019 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommene udgør 5.088 m². Der har i regnskabsåret været tomgang i enkelte af selskabets lejemål. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med 3 måneders varsel.

| | Forfald inden for 12 måneder 2017 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2016 kr. | Forfald efter 12 måneder 2017 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 130.122 | 126.220 | 43.492.873 | 44.137.151 |
| Anden gæld | 0 | 520.000 | 0 | 0 |
| | 130.122 | 646.220 | 43.492.873 | 44.137.151 |

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby Holding II A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommene.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 500.000 kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 82.600.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendommene omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 moderselskabet og dets 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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.