

**Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby ApS**  
**Marselisborg Havnevej 52**  
**8000 Aarhus**  
**CVR-nr. 32348408**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.03.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 5           |
| Resultatopgørelse for 2015          | 8           |
| Balance pr. 31.12.2015              | 9           |
| Egenkapitalopgørelse for 2015       | 11          |
| Noter                               | 12          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby ApS  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus

CVR-nr.: 32348408

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Bent Strange Pedersen  
Carsten Woldsgaard Rasmussen  
Henrik Vagn Hansen  
Steen Danvig Lildal  
Steen Espersen 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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 04.03.2016

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

### Bestyrelse

Bent Strange Pedersen

Carsten Woldsgaard Rasmussen

Henrik Vagn Hansen

Steen Danvig Lildal

Steen Espersen McCormick

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Aarhus, den 04.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i 2015 realiseret et resultat på 6.737 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser på 1.971 t.kr., og en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 5.801 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 24.105 t.kr.

For 2016 forvenstes et positivt resultat før værdireguleringer og skat.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

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

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### 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 moderselskabets og alle 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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

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 dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **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.

## Resultatopgørelse for 2015

|   | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>     | <u>2014<br/>kr.</u>      |
|---|-------------|-------------------------|--------------------------|
| Nettoomsætning  |             | 4.776.780               | 5.013.876                |
| Andre eksterne omkostninger   |             | <u>(2.338.411)</u>      | <u>(5.300.104)</u>       |
| <b>Bruttoresultat</b>   |             | <b>2.438.369</b>        | <b>(286.228)</b>         |
| Personaleomkostninger   | 1           | <u>0</u>                | <u>(398.201)</u>         |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>2.438.369</b>        | <b>(684.429)</b>         |
| Andre finansielle indtægter   |             | 105.387                 | 195                      |
| Andre finansielle omkostninger  |             | <u>(1.789.923)</u>      | <u>(725.002)</u>         |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b> |             | <b>753.833</b>          | <b>(1.409.236)</b>       |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                              |             | 5.801.327               | 15.324.668               |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser                          | 2           | <u>1.971.233</u>        | <u>(335.609)</u>         |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>                          |             | <b>8.526.393</b>        | <b>13.579.823</b>        |
| Skat af ordinært resultat   | 3           | <u>(1.789.313)</u>      | <u>(3.321.941)</u>       |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>6.737.080</u></b> | <b><u>10.257.882</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                    |             |                         |                          |
| Overført resultat   |             | <u>6.737.080</u>        | <u>10.257.882</u>        |
|   |             | <b><u>6.737.080</u></b> | <b><u>10.257.882</u></b> |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u> | <u>2014<br/>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Investeringsejendomme                        |             | 69.000.000          | 59.500.000          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4           | <u>69.000.000</u>   | <u>59.500.000</u>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <u>69.000.000</u>   | <u>59.500.000</u>   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 6.694.693           | 37.441              |
| Andre tilgodehavender                        |             | 0                   | 3.448.163           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 14.541              | 98.516              |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>6.709.234</u>    | <u>3.584.120</u>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>0</u>            | <u>43.250</u>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <u>6.709.234</u>    | <u>3.627.370</u>    |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <u>75.709.234</u>   | <u>63.127.370</u>   |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>      | <u>2014<br/>kr.</u>      |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 80.000                   | 80.000                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 24.025.057               | 17.287.977               |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>24.105.057</u></b> | <b><u>17.367.977</u></b> |
| Udskudt skat                                       |             | 6.395.000                | 4.990.000                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>6.395.000</u></b>  | <b><u>4.990.000</u></b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 38.009.096               | 34.202.474               |
| Deposita   |             | 1.135.375                | 996.142                  |
| Anden gæld   |             | 520.000                  | 0                        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>39.664.471</u></b> | <b><u>35.198.616</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 1.190.347                | 0                        |
| Bankgæld   |             | 466.824                  | 0                        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 289.363                  | 29.575                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 0                        | 2.494.522                |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 413.583                  | 0                        |
| Anden gæld   |             | 3.184.589                | 3.046.680                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>5.544.706</u></b>  | <b><u>5.570.777</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>45.209.177</u></b> | <b><u>40.769.393</u></b> |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>75.709.234</u></b> | <b><u>63.127.370</u></b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                          |                          |
| Ejerforhold  | 7           |                          |                          |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 80.000                                  | 17.287.977   | 17.367.977           |
| Årets resultat            | 0                                       | 6.737.080  | 6.737.080            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>80.000</b>                           | <b>24.025.057</b>  | <b>24.105.057</b>    |

## Noter

|                                       | <u>2015</u><br>kr. | <u>2014</u><br>kr. |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>       |                    |                    |
| Gager og lønninger                    | 0                  | 392.495            |
| Andre omkostninger til social sikring | 0                  | 3.464              |
| Andre personaleomkostninger           | 0                  | 2.242              |
|                                       | <u>0</u>           | <u>398.201</u>     |

## 2. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regulering af prioritetsgæld til balancedagens kursværdi. Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser udgør i indeværende år en indtægt på 1.971 t.kr.

|                                     | <u>2015</u><br>kr. | <u>2014</u><br>kr. |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>3. Skat af ordinært resultat</b> |                    |                    |
| Aktuel skat                         | 384.313            | 0                  |
| Ændring af udskudt skat             | 1.405.000          | 3.321.941          |
|                                     | <u>1.789.313</u>   | <u>3.321.941</u>   |

## 4. Materielle anlægsaktiver

|                                     | <u>Investerings-</u><br><u>ejendomme</u><br>kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo                      | 36.363.838                                      |
| Tilgange                            | 3.698.673                                       |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u>40.062.511</u>                               |
| Dagsværdireguleringer primo         | 23.136.162                                      |
| Årets dagsværdireguleringer         | 5.801.327                                       |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <u>28.937.489</u>                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u>69.000.000</u>                               |

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,8 % pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,3 mio. kr.

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Restgæld ef-<br/>ter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 150.347  | 38.009.096   | 38.786.661                               |
| Deposita                                  | 0  | 1.135.375  | 0  |
| Anden gæld                                | 1.040.000  | 520.000  | 0  |
|   | <b>1.190.347</b>   | <b>39.664.471</b>                                    | <b>38.786.661</b>                        |

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 69.000.000 kr.

## 7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby Holding ApS, Marselisborghavnevej 52, 8000 Aarhus C