
Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S

Dirch Passers Allé 76, DK-2000 Frederiksberg

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

Annual Report for 1 January - 31 December 2017

CVR-nr. 33 26 42 67

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/4 2018

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 13/4 2018*

Kim Nielsen
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Hoved- og nøgletal 8
Financial Highlights

Ledelsesberetning 10
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 12
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 13
Balance Sheet 31 December

Egenkapitalopgørelse 15
Statement of Changes in Equity

Noter til årsregnskabet 16
Notes to the Financial Statements

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2018
København, 13 April 2018

Direktion *Executive Board*

Kim Nielsen
direktør
Executive Officer

Bestyrelse *Board of Directors*

Ole Markussen
formand
Chairman

Kim Nielsen

Zehra Özcan

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S for the financial year 1 January - 31 December 2017.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2017 of the Company and of the results of the Company operations for 2017.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

To the Shareholder of Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisgelser eller fejl.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 væ-

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

sentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller til-sidesættelse 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 regnskabet 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 regnskabet 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 længe kan fortsætte driften.
 - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder notoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
 - Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
 - Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
 - Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
 - Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 13. april 2018

Hellerup, 13 April 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne13914

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

mne32198

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S
Dirch Passers Allé 76
DK-2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 33 26 42 67

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Stiftet: 12. november 2010

Incorporated: 12 November 2010

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Financial year: 7th financial year

Hjemstedskommune: Frederiksberg

Municipality of reg. office:

Bestyrelse
Board of Directors

Ole Markussen, formand (*Chairman*)
Kim Nielsen
Zehra Özcan

Direktion
Executive Board

Kim Nielsen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

Set over en 2-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

Seen over a two-year period, the development of the Company is described by the following financial highlights:

	2017	2016
	TDKK	TDKK
Hovedtal		
Key figures		
Resultat		
Profit/loss		
Nettoomsætning	74.327	83.915
<i>Revenue</i>		
Resultat af ordinær primær drift	77.275	57.911
<i>Operating profit/loss</i>		
Resultat før finansielle poster	111.595	69.730
<i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		
Resultat af finansielle poster	-32.291	-30.197
<i>Net financials</i>		
Årets resultat	79.304	39.533
<i>Net profit/loss for the year</i>		
Balance		
Balance sheet		
Balancesum	1.365.529	1.873.575
<i>Balance sheet total</i>		
Egenkapital	437.165	357.861
<i>Equity</i>		
Investering i materielle anlægsaktiver	0	1.481.971
<i>Investment in property, plant and equipment</i>		

Hoved- og nøgletal

Financial Highlights

	2017	2016
	TDKK	TDKK
Nøgletal i %		
Ratios		
Bruttomargin <i>Gross margin</i>	150,1%	83,1%
Overskudsgrad <i>Profit margin</i>	150,1%	83,1%
Afkastningsgrad <i>Return on assets</i>	8,2%	3,7%
Soliditetsgrad <i>Solvency ratio</i>	32,0%	19,1%
Forrentning af egenkapital <i>Return on equity</i>	20,0%	22,1%

Hoved - og nøgletal for 2016 er tilrettet fusionen. Der henvises til definitioner af nøgletal i afsnittet om regnskabspraksis.

Financial Highlights for 2016 are adjusted due to the merger. For definitions of ratios, see under accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's Review

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, udleje og sælge fast ejendom i Danmark.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 79.303.963, heraf værdireguleringer på DKK 33.780.040, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 437.164.956.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2017 fusioneret med 17 tilknyttede selskaber. Fusionen er gennemført ved anvendelse af sammenlægningsmetoden. For fusionens indvirkning henvises til egenkapitalopgørelsen.

I regnskabsperioden er der solgt ejendomme med en samlet avance på DKK 34.320.049.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer ikke at øge ejendomsporteføljen men istedet at frasælge mindre dele af porteføljen.

Financial Statements of Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

Key activities

The company's activity is to own, rent and sell real estate in Denmark.

Development in the year

The income statement of the Company for 2017 shows a profit of DKK 79,303,963, of which value adjustments amount to DKK 33,780,040, and at 31 December 2017 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 437,164,956.

The company has with affect for accounting purposes on 1 January 2017 merged with 17 affiliated companies. The merger is recognized by using the uniting-of-interests method. For the effect of the merger reference is made to the Statement of Changes in Equity.

In the financial period properties were sold with a total profit of DKK 34,320,049.

Targets and expectations for the year ahead

Management does not expect to increase the property portfolio, but instead to sell off minor parts of the property portfolio.

Ledelsesberetning

Management's Review

Eksternt miljø

Selskabets ejendomme administreres af DEAS ejendomsadministration, som har fokus på at begrænse ejendommenes negative påvirkning på miljøet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

External environment

The companies properties are managed by DEAS Ejendomsadministration which has focus on limiting the negative impact of the properties on the environment.

Uncertainty relating to recognition and measurement

Investment properties are recognised at fair value. Fair value is determined based on discount models. Reference is made to note 4 for a sensitivity analysis of uncertainties related to the determination of fair value.

Unusual events

The financial position at 31 December 2017 of the Company and the results of the activities of the Company for the financial year for 2017 have not been affected by any unusual events.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		74.327.454	83.915.351
Avance ved salg af investeringsejendomme <i>Profit on sale of investment properties</i>		34.320.049	11.819.383
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses concerning investment properties</i>		-25.503.624	-36.699.347
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-5.329.079	-6.335.766
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		77.814.800	52.699.621
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	33.780.040	17.030.413
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		111.594.840	69.730.034
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		15.866	87.087
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-32.306.743	-30.284.226
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		79.303.963	39.532.895
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		79.303.963	39.532.895

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		79.303.963	39.532.895
		79.303.963	39.532.895

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		1.337.001.000	1.828.670.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	4	1.337.001.000	1.828.670.000
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		1.337.001.000	1.828.670.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		564.280	1.310.589
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		82.153	186.119
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	5	1.891	31.575
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		648.324	1.528.283
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		27.879.279	43.376.857
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		28.527.603	44.905.140
Aktiver <i>Assets</i>		1.365.528.603	1.873.575.140

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		5.704.071	5.704.071
Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>		321.227.197	321.227.196
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		110.233.688	30.929.725
Egenkapital Equity		437.164.956	357.860.992
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		877.528.792	1.242.175.105
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		22.178.137	225.669.914
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	6	899.706.929	1.467.845.019
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	6	3.903.916	5.116.439
Forudbetalt leje <i>Prepayments received from customers</i>		813.498	811.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		218.021	543.817
Deposita <i>Deposits</i>		23.303.688	30.121.250
Anden gæld <i>Other payables</i>		414.433	11.276.350
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>	7	3.162	0
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		28.656.718	47.869.129
Gældsforpligtelser Debt		928.363.647	1.515.714.148
Passiver Liabilities and equity		1.365.528.603	1.873.575.140
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	8		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	9		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	10		

Egenkapitalopgørelse

Statement of Changes in Equity

	Selskabskapital <i>Share capital</i>	Overkurs ved emission <i>Share premium account</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	501.000	0	30.929.725	31.430.725
Nettoeffekt som følge af fusion efter sammenlægningsmetoden <i>Net effect from merger under the uniting of interests method</i>	5.203.071	321.227.197	0	326.430.268
Korrigeret egenkapital 1. januar <i>Adjusted equity at 1 January</i>	5.704.071	321.227.197	30.929.725	357.860.993
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	79.303.963	79.303.963
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	5.704.071	321.227.197	110.233.688	437.164.956

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty relating to recognition and measurement

Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S has chosen to measure investment properties at fair value. Alternatively, the Company could have chosen to measure investment properties based on cost. The choice of measurement at fair value implies that the value of the investment properties in the balance sheet is adjusted currently at fair value and this value adjustment is carried in the income statement. The amount forms part of the Company's distributable reserves.

Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Reference is made to note 4 for a sensitivity analysis of uncertainties related to the determination of fair value.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver

Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved

Værdireguleringer af investeringsejendomme
Other value adjustments of investment properties

	2017	2016
	DKK	DKK
	33.780.040	17.030.413
	33.780.040	17.030.413

3 Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Interest paid to group enterprises

Andre finansielle omkostninger
Other financial expenses

	7.472.008	12.206.145
	24.834.735	18.078.081
	32.306.743	30.284.226

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	112.138.476
Nettoeffekt ved fusion <i>Net effect from merger</i>	1.545.763.632
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-535.985.100
	<hr/>
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	1.121.917.008
	<hr/>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	26.461.524
Nettoeffekt ved fusion <i>Net effect from merger</i>	252.666.781
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	33.780.040
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	-97.824.353
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	215.083.992
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	1.337.001.000

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af DCF metoden (Discounted Cash Flow). Beregningen er baseret på fremskrivning af gældende lejeforhold og driftsomkostninger svarende til den forventede inflation.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

The fair value of the properties has been calculated based on the following assumptions:

	<u>København til</u> <u>Hørsholm</u> <i>Copenhagen to</i> <i>Hørsholm</i>	<u>Øvrige</u> <u>Nordsjælland</u> <i>North of Zealand</i>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK <i>The fair value of investment properties amounts to '000 DKK</i>	772.050	564.951
Beboelsesejendomme <i>Residential property</i>	100 %	100 %
Gennemsnitlig normaliseret afkastkrav <i>Average normalized rate of return</i>	2,85 %	3,72 %
Forventet inflation samt stigning i husleje og driftsomkostninger <i>Expected inflation, and increase in market rent and operating costs.</i>	1,50 %	1,50 %
Svarende til en diskonteringsrente på <i>Corresponding to determined discount rate</i>	4,35 %	5,22 %
Budgetperiode, år <i>Budget period, years</i>	10 år	10 år

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsrate i intervallet 1,7 % - 4,0 %. Den gennemsnitlige diskonteringsrate kan opgøres til 3,4 %.

An individually determined rate of return in the range of 1,7 % - 4,0 % has been applied in the market value assessment at 31 December 2017. The average rate of return has been calculated to 3,4 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsrate	-0,5 % -0.5 %	Basis Base	0,5 % 0.5 %
<i>Changes in average discount rate</i>	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	2,9	3,4	3,9
<i>Rate of return</i>			
Dagsværdi	1.330.315.995	1.337.001.000	1.343.686.005
<i>Fair value</i>			
Ændring i dagsværdi	-6.685.005	0	6.685.005
<i>Change in fair value</i>			

5 Periodeafgrænsningsposter

Prepayments

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Prepayments consist of prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Efter 5 år	831.714.779	1.221.764.581
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	45.814.013	20.410.524
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	877.528.792	1.242.175.105
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	3.903.916	5.116.439
<i>Within 1 year</i>		
	881.432.708	1.247.291.544
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Payables to group enterprises		
Efter 5 år	22.178.137	225.669.914
<i>After 5 years</i>		
Langfristet del	22.178.137	225.669.914
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	0	0
<i>Within 1 year</i>		
	22.178.137	225.669.914

7 Periodeafgrænsningsposter

Deferred income

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Deferred income consists of payments received in respect of income in subsequent years.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2017	2016
	DKK	DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
<i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	1.337.001.000	1.828.670.000

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for tilknyttede virksomheders bankengagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S, hvorefter selskabet hæfter solidarisk for betaling af renter og gæld til tilknyttede virksomheders engagementer hos Nykredit Erhvervskredit A/S.

Dagsværdien af tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2017 TDKK 885.031.127.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.
There are no security and contingent liabilities at 31 December 2017.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Nærtstående parter

Related parties

Grundlag

Basis

Bestemmende indflydelse

Controlling interest

Coller Partners 692 Harald Denmark K/S c/o Gorrissen Federspiel Axeltorv 2 1609 København V	100 %
--	-------

Koncernregnskab

Consolidated Financial Statements

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

The Company is included in the Group Annual Report of the Parent Company of the largest and smallest group:

Navn

Name

Hjemsted

Place of registered office

Coller Partners 692 Harald Denmark K/S

c/o Gorrissen Federspiel

Axeltorv 2

1609 København V

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

The Annual Report of Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized enterprises of reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2017 are presented in DKK.

Cash flow statement

With reference to section 86(4) of the Danish Financial Statements Act and to the cash flow statement included in the consolidated financial statements of , the Company has not prepared a cash flow statement.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, which involves the recognition of a constant effective interest rate over the maturity period. Amortised cost is calculated as original cost less any repayments and with addition/deduction of the cumulative amortisation of any difference between cost and the nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the maturity period.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Income Statement

Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Revenue is measured at the consideration received and is recognised net of discounts relating to sales.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Expenses concerning investment properties

Expenses concerning investment properties primarily include operating expenses for the year.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

Other external expenses

Other external expenses comprise indirect production costs and expenses for premises, sales and distribution as well as office expenses, etc.

Finansielle poster

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

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig. Skattepligten påhviler de enkelte investorer i partnerselskabet. Som følge heraf afsættes der ikke skat i regnskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige 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 en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv.,

Tax on profit/loss for the year

The Company is jointly taxed with wholly owned Danish and foreign subsidiaries. The tax effect of the joint taxation is allocated to enterprises in proportion to their taxable incomes.

Balance Sheet

Investment properties

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

In Management's opinion it has not been possible this year to determine fair value through market information, and, consequently, valuation has been made based on a recognised valuation technique.

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2017 for each property by using a Discounted Cash Flow model under which expected future cash flows are discounted to present value. The calculations are based on property budgets for the coming years. Allowance has been made for developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The individual, budgeted cash flows are discounted at an individually fixed discount rate added a terminal value. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investeringsejendommen er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje.

shown separately in the balance sheet.

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm Nykredit at 31 December 2017.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Prepayments

Prepayments comprise prepaid expenses concerning rent, insurance premiums, subscriptions and interest.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin

Gross margin

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.

Financial Highlights

Explanation of financial ratios

$$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\frac{\text{Gross profit} \times 100}{\text{Revenue}}$$

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
<i>Profit margin</i>	$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Revenue}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
<i>Return on assets</i>	$\frac{\text{Profit before financials} \times 100}{\text{Total assets}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
<i>Solvency ratio</i>	$\frac{\text{Equity at year end} \times 100}{\text{Total assets at year end}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
<i>Return on equity</i>	$\frac{\text{Net profit for the year} \times 100}{\text{Average equity}}$