

---

# ***Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S***

Dirch Passers Allé 76, DK-2000 Frederiksberg

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2019*

---

CVR-nr. 33 26 42 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/5 2020

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 19/5 2020*

Jesper Werther Ahm  
Dirigent  
*Chairman of the General  
Meeting*



**pwc**

# 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*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 7  
*Company Information*

Ledelsesberetning 8  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 11  
*Balance Sheet 31 December*

Egenkapitalopgørelse 13  
*Statement of Changes in Equity*

Noter til årsregnskabet 14  
*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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2020  
*København, 19 May 2020*

### **Direktion** *Executive Board*

Jesper Werther Ahm  
direktør  
*Executive Officer*

### **Bestyrelse** *Board of Directors*

Jesper Werther Ahm

Michael Rønnelund Brogaard

Benny Buchardt Andersen

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 2019.

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 2019 of the Company and of the results of the Company operations for 2019.

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 kapitalejerne 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledel-

To the Shareholders 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 2019 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2019 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 2019, 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.

Our opinion on the Financial Statements does not

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

sesberetningen, 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 bevisigelser eller fejl.

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.

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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

### **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 revisionshandlinger 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 væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændig-

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 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,

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

hederne, 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 længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 19. maj 2020

*Hellerup, 19 May 2020*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Maj-Britt Nørskov Nannestad  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne32198

Martin Enderberg Lassen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
mne40044



# 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: 9. regnskabsår

*Financial year: 9th financial year*

Hjemstedskommune: Frederiksberg

*Municipality of reg. office:*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Jesper Werther Ahm  
Michael Rønnelund Brogaard  
Benny Buchardt Andersen

**Direktion**  
*Executive Board*

Jesper Werther Ahm

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 66.885.209, heraf værdireguleringer på DKK 44.514.188, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 540.841.852.

I regnskabsperioden er der solgt ejendomme med en samlet avance på DKK 831.703.

### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Ledelsen forventer ikke at øge ejendomsporteføljen men istedet at frasælge mindre dele af porteføljen. Omsætningen i 2020 forventes på samme niveau som i 2019.

### Eksternt miljø

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

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### 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 2019 shows a profit of DKK 66,885,209, of which value adjustments amount to DKK 44,514,188, and at 31 December 2019 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 540,841,852.

In the financial period properties were sold with a total profit of DKK 831,703.

### 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. The revenue in 2020 is expected at same level as in 2019.

### External environment

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

### Unusual events

The financial position at 31 December 2019 of the Company and the results of the activities of the Company for the financial year for 2019 have not been affected by any unusual events.

# Ledelsesberetning

## *Management's Review*

### **Begivenheder efter balancedagen**

Med hensyn til den Covid-19 relaterede globale økonomiske påvirkning vurderer selskabets ledelse følgende: Der er en øget sandsynlighed for, at Covid-19-virussen kan have en midlertidig indflydelse på økonomien og derfor potentielt på værdien og afkastet af aktiverne i porteføljen. På dette tidspunkt og i betragtning af usikkerheden omkring sygdommen, kan den mulige økonomiske indvirkning på de rapporterede regnskaber ikke estimeres.

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

### **Subsequent events**

In regards to the Covid-19 related Global Economic Disruption the management states the following: There is growing evidence that the Covid-19 virus may have a temporary impact on the economy and therefore potentially on the value and performance of the assets in the portfolio.

However, at this stage and given the uncertainty surrounding the disease, the possible financial impact on the reported financial statements cannot be estimated.

No other 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	2019 DKK	2018 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>62.419.433</b>	<b>63.986.420</b>
Avance ved salg af investeringsejendomme <i>Profit on sale of investment properties</i>		831.703	3.594.030
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Expenses concerning investment properties</i>		-24.842.702	-22.869.795
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-4.746.613	-4.518.547
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>33.661.821</b>	<b>40.192.108</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	44.514.188	40.017.039
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>78.176.009</b>	<b>80.209.147</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		2.554	26.529
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	3	-11.293.354	-13.443.989
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>66.885.209</b>	<b>66.791.687</b>

## Balance 31. december Balance Sheet 31 December

### Aktiver Assets

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		1.390.400.000	1.351.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	4	<b>1.390.400.000</b>	<b>1.351.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>1.390.400.000</b>	<b>1.351.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		515.049	655.433
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		6.368.912	276.468
Periodeafgrænsningsposter <i>Prepayments</i>	5	1.676.250	1.442.158
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>8.560.211</b>	<b>2.374.059</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>15.720.524</b>	<b>21.041.003</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>24.280.735</b>	<b>23.415.062</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>1.414.680.735</b>	<b>1.374.915.062</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital <i>Share capital</i>		5.704.071	5.704.071
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		535.137.781	486.252.572
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>		<b>540.841.852</b>	<b>491.956.643</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		844.772.668	852.588.901
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	7	<b>844.772.668</b>	<b>852.588.901</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	7	3.846.934	3.838.430
Forudbetalt leje <i>Prepayments received from customers</i>		852.051	537.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		1.023.016	983.979
Gæld til tilknyttede virksomheder <i>Payables to group enterprises</i>		150.000	0
Deposita <i>Deposits</i>		22.363.415	24.230.252
Anden gæld <i>Other payables</i>		830.799	779.154
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>29.066.215</b>	<b>30.369.518</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>873.838.883</b>	<b>882.958.419</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>1.414.680.735</b>	<b>1.374.915.062</b>
Begivenheder efter balancedagen <i>Subsequent events</i>	1		
Resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>	6		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter <i>Related parties</i>	10		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	11		

## 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
<b>2019</b>				
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.704.071	0	486.252.572	491.956.643
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	-18.000.000	-18.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	66.885.209	66.885.209
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>5.704.071</b>	<b>0</b>	<b>535.137.781</b>	<b>540.841.852</b>
<b>2018</b>				
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.704.071	321.227.197	110.233.688	437.164.956
Betalt ekstraordinært udbytte <i>Extraordinary dividend paid</i>	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	66.791.687	66.791.687
Overført fra overkurs ved emission <i>Transfer from share premium account</i>	0	-321.227.197	321.227.197	0
<b>Egenkapital 31. december</b> <i>Equity at 31 December</i>	<b>5.704.071</b>	<b>0</b>	<b>486.252.572</b>	<b>491.956.643</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Begivenheder efter balancedagen

#### Subsequent events

Med hensyn til den Covid-19 relaterede globale økonomiske påvirkning vurderer selskabets ledelse følgende: Der er en øget sandsynlighed for, at Covid-19-virussen kan have en midlertidig indflydelse på økonomien og derfor potentielt på værdien og afkastet af aktiverne i porteføljen. På dette tidspunkt og i betragtning af usikkerheden omkring sygdommen, kan den mulige økonomiske indvirkning på de rapporterede konsoliderede regnskaber ikke estimeres.

*In regards to the Covid-19 related Global Economic Disruption the management states the following: There is growing evidence that the Covid-19 virus may have a temporary impact on the economy and therefore potentially on the value and performance of the assets in the portfolio. However, at this stage and given the uncertainty surrounding the disease, the possible financial impact on the reported financial statements cannot be estimated.*

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
<i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	44.514.188	40.017.039
<i>Other value adjustments of investment properties</i>		
	<b>44.514.188</b>	<b>40.017.039</b>

### 3 Finansielle omkostninger

#### Financial expenses

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	554.622
<i>Interest paid to group enterprises</i>		
Andre finansielle omkostninger	11.293.354	12.889.367
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>11.293.354</b>	<b>13.443.989</b>



# 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>	1.101.257.739
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>	-4.577.686
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>1.096.680.053</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	250.242.261
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	44.514.188
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver <i>Reversal of revaluations of sold assets</i>	-1.036.502
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>293.719.947</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>1.390.400.000</u></b>

#### 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 drifts-omkostninger svarende til den forventede inflation samt forventet salg. Dagsværdien for ejendomme er opgjort ved anvendelse følgende forudsætninger:

*Investeringsejendomme are measured at fair value. The determination of fair value is based on a DCF model, and Management uses accounting estimates when determining the fair value. The fair value is stated based on assumptions that Management considers probable and realistic. Management reassesses assumptions on a current basis, and any changes to the assumptions are reflected in the fair value as well as expected sales. The key assumptions applied when determining the fair value are stated below:*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value (continued)*

	København til Hørsholm	Øvrige Nordsjælland
	Copenhagen to Hørsholm	Northern Part of Zealand
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør, TDKK <i>The fair value of investment properties amounts to '000 DKK</i>	785.100	605.300
Beboelsesejendomme <i>Residential property</i>	100 %	100 %
Gennemsnitlig normaliseret afkastkrav <i>Average normalized rate of return</i>	4,39 %	4,50 %
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>	5,89 %	6,00%
Budgetperiode, år <i>Budget period, years</i>	10 år	10 år

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Sensitivity in determination of fair value of investment properties*

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt individuelt fastsatte afkastkrav i intervallet 4,0 % - 5,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,5 %.

*An individually determined rate of return in the range of 4,0 % - 5,0 % has been applied in the market value assessment at 31 December 2019. The average rate of return has been calculated to 4,5 %.*

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 gennemsnitligt afkastkrav <i>Changes in average required rate of return</i>	-0,5 % -0.5 %	Basis Base	0,5 % 0.5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent <i>Rate of return</i>	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi <i>Fair value</i>	1.564.200.000	1.390.400.000	1.251.360.000
Ændring i dagsværdi <i>Change in fair value</i>	173.800.000	0	-139.040.000

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 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.*

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>6 Resultatdisponering</b>		
<i>Proposed distribution of profit</i>		
Betalt ekstraordinært udbytte	18.000.000	12.000.000
<i>Extraordinary dividend paid</i>		
Overført resultat	48.885.209	54.791.687
<i>Retained earnings</i>		
	<b>66.885.209</b>	<b>66.791.687</b>

### 7 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:*

#### Gæld til realkreditinstitutter

##### Mortgage loans

Efter 5 år	829.049.873	839.129.738
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år	15.722.795	13.459.163
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	844.772.668	852.588.901
<i>Long-term part</i>		
Inden for 1 år	3.846.934	3.838.430
<i>Within 1 year</i>		
	<b>848.619.602</b>	<b>856.427.331</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Periodeafgrænsningsposter

#### *Deferred income*

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalt leje.

*Prepayments consist of prepaid rent.*

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b><i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i></b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
<b><i>Charges and security</i></b>		
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	1.390.400.000	1.351.500.000
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.

*There are no security and contingent liabilities at 31 December 2019.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 10 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

### 11 Anvendt regnskabspraksis

#### Accounting Policies

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lyngholmpark P/S for 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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

### 11 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.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

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

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.

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.

## Income Statement

### Revenue

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

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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Accounting Policies (continued)

med salget.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold mv.

#### Finansielle poster

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

#### 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

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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investe-

#### Expenses concerning investment properties

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

#### Other external expenses

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

#### Financial income and expenses

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

#### 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

Investment properties constitute buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

ringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 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 diskonteringsats og tillægges en terminal værdi. Den her-

investment properties are recognised in the income statement.

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.

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm Nybolig at 31 December 2018.

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.

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2018 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

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

*Accounting Policies (continued)*

ved beregnede værdi korrigeres for eventuelle drifts-fremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

#### 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.

#### 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 renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet 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.

adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

#### 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.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## *Notes to the Financial Statements*

### **11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)** *Accounting Policies (continued)*

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Deferred income**

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