

LYNGBY SØPARK APS
STRANDVEJEN 58, 2., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. maj 2016

Henrik Knudsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lyngby Søpark ApS Strandvejen 58, 2. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 34 21 48 91 Stiftet: 23. januar 2012 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Samuelson, formand Henrik Plougmand Bærtelsen Bjarke Cloos Jacob Borch Niels Skou
Direktion	Ole Tange
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Handelsbanken Centrumgaden 24 1.tv 2750 Ballerup
	Danske Bank Lersø Park Alle 100 2100 København Ø
Advokat	Advokaternes Ejendomsadministration A/S Esplanaden 14 1263 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Lyngby Søpark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. april 2016

Direktion

Ole Tange

Bestyrelse

Steen Samuelsen
Formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

Bjarke Cloos

Jacob Borch

Niels Skou

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Lyngby Søpark ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Lyngby Søpark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" samt ledelsesberetningen. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af ejendommenes værdi.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Esbjerg, den 18. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, beliggende Agnetevej 5-33 og 8-26, 2800 Kongens Lyngby.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er i årsregnskabet 2015 optaget til skønnet dagsværdi på DKK 149,37 mio.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er ved årets udløb fastsat som den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra et normaliseret løbende terminalafkast (efter optimering ved tilpasning til markedsløje) og et terminalafkastkrav og ud fra den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra det nuværende normaliserede løbende afkast og et afkastkrav.

Terminalafkastkravet udgør 5,30% (2014: 5,01%) beregnet som ejendommens terminalbruttoresultat i forhold til ejendomsværdien inklusiv optimeringsinvestering. Afkastkravet udgør 3,95% (2014: 3,39%) beregnet som ejendommens bruttoresultat i forhold til ejendomsværdien.

Værdien af investeringsejendommene vil påvirkes af ændringer i ejendommenes driftsafkast og af ændringer i afkastkrav og udsving heri vil have væsentlig effekt på resultat og egenkapital.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 8,70 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 6,79 mio. kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 9,87 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 7,70 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 fortsat arbejdet med at udvikle ejendommene og udnytte potentielle muligheder for at forøge driftsafkastet. Der har i regnskabsåret været afholdt seriøse forhandlinger omkring salg af ejendommene, som ledelsen arbejder videre med efter årsregnskabets godkendelse.

Årets resultat blev et overskud på DKK 2,2 mio. mod DKK 9,7 mio. året før.

Driften af ejendommene er i overensstemmelse med de oprindelige forventninger. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Aktiver i alt udgør DKK 156,53 mio. mod DKK 155,52 mio. sidste år. Investeringsejendommens andel heraf udgør DKK 149,37 mio. (2014: DKK 147,0 mio.).

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2015 DKK 31,42 mio., svarende til en soliditet på 20,1 % (2014: 18,8%)

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lyngby Søpark ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrædende bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter beregnet carried interest i henhold til indgået managementsaftale vedrørende en aftalt del af egenkapitalforrentningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
NETTOOMSÆTNING		9.136.625	8.816
Eksterne omkostninger.....		-4.886.482	-7.128
BRUTTORESULTAT		4.250.143	1.688
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	13.589
Dagsværdiregulering af gæld vedr. ejendomme.....		552.291	-891
DRIFTSRESULTAT		4.802.434	14.386
Andre finansielle indtægter.....		32	20
Andre finansielle omkostninger.....		-1.937.298	-1.924
RESULTAT FØR SKAT		2.865.168	12.482
Skat af årets resultat.....	1	-666.071	-2.773
ÅRETS RESULTAT		2.199.097	9.709
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.199.097	9.709
I ALT		2.199.097	9.709

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		149.370.965	147.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	149.370.965	147.000
ANLÆGSAKTIVER.....		149.370.965	147.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	20
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		514.294	57
Andre tilgodehavender.....		29.528	314
Periodeafgrænsningsposter.....		48.044	64
Tilgodehavender.....		591.866	455
Likvide beholdninger.....		6.566.752	8.060
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.158.618	8.515
AKTIVER.....		156.529.583	155.515

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Selskabskapital.....		2.000.000	2.000
Overført overskud.....		29.416.160	27.217
EGENKAPITAL.....	3	31.416.160	29.217
Hensættelse til udskudt skat.....		2.376.069	2.231
Andre hensatte forpligtelser.....		1.426.000	1.385
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.802.069	3.616
Gæld til realkreditinstitutter.....		116.813.058	117.365
Anden gæld.....		2.568.160	2.328
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	119.381.218	119.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		494.753	1.369
Selskabsskat.....		520.597	252
Anden gæld.....		914.786	1.368
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.930.136	2.989
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		121.311.354	122.682
PASSIVER.....		156.529.583	155.515
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	520.586	252	1
Regulering af udskudt skat.....	145.485	2.521	
	666.071	2.773	
 Materielle anlægsaktiver			
		Investeringsejen omme	2
Kostpris 1. januar 2015.....		133.410.638	
Tilgang.....		2.370.960	
Kostpris 31. december 2015.....		135.781.598	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		-13.589.367	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		-13.589.367	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		149.370.965	
 Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.000.000	27.217.063	29.217.063
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.199.097	2.199.097
Egenkapital 31. december 2015.....	2.000.000	29.416.160	31.416.160
Selskabskapitalen er blevet udvidet med en kapitalforhøjelse på t.kr. 1.920 i 2012.			
Selskabskapital			
Selskabskapitalen er fordelt således:			
Anparter, 2.000.000 stk. a nom. 1 kr.....		2.000.000	2.000
		2.000.000	2.000
 Langfristede gældsforpligtelser			
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	117.365.349	116.813.058	0
	117.365.349	116.813.058	0
			Restgæld efter 5 år
			115.000.000
			115.000.000

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Selskabets kontraktlige og øvrige forpligtelser er sædvanlige for et ejendomsselskab.

Herudover har selskabet indgået aftale om formidlingsfee i tilfælde af, at salg af ejendommene realiseres.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Lyngby Søpark Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Lyngby Søpark Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, stort t.kr. 116.813, er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 149.371.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkelstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er ved årets udløb fastsat som den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra et normaliseret løbende terminalafkast (efter optimering ved tilpasning til markedsløje) og et terminalafkastkrav og ud fra den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra det nuværende normaliserede løbende afkast og et afkastkrav.

Terminalafkastkravet udgør 5,30% (2014: 5,01%) beregnet som ejendommens terminalbruttoresultat i forhold til ejendomsværdien inklusiv optimeringsinvestering. Afkastkravet udgør 3,95% (2014: 3,39%) beregnet som ejendommens bruttoresultat i forhold til ejendomsværdien.

Værdien af investeringsejendommene vil påvirkes af ændringer i ejendommens driftsafkast og af ændringer i afkastkrav, og udsving heri vil have væsentlig effekt på resultat og egenkapital.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 8,70 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 6,79 mio. kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 9,87 mio. kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 7,70 mio. kr.