

**Ejendomsselskabet Kgs.  
Lyngby Holding II A/S**  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 36504110

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.03.2017

**Dirigent**

---

Navn: Jesper Kaas Horsbøl

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2016                 | 7                  |
| Balance pr. 31.12.2016                     | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016              | 10                 |
| Noter                                      | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby Holding II A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36504110

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

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

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby Holding II A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.02.2017

### Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

### Bestyrelse

Bent Strange Pedersen

Carsten Gad Rasmussen

Henrik Vagn Hansen

Steen Danvig Lildal

Steen Espersen McCormick

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby Holding II A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kgs. Lyngby Holding II A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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, bedviste 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 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 13.02.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et overskud på 5.824 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 23.313 t.kr.

For 2017 forventes et positivt resultat.

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Selskabet måler nu kapitalandele i tilknyttede virksomheder til indre værdi mod tidligere dagsværdi. Praksisændringerne har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapital.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2016

|   | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Andre eksterne omkostninger   |             | (1.424)                   | (201.203)                 |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>(1.424)</b>            | <b>(201.203)</b>          |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder               |             | 5.940.872                 | 6.741.279                 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder               |             | (135.054)                 | (127.287)                 |
| Andre finansielle omkostninger                                      |             | (11.130)                  | 0                         |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>5.793.264</b>          | <b>6.412.789</b>          |
| Skat af årets resultat  | 1           | 30.403                    | 76.891                    |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b>5.823.667</b>          | <b>6.489.680</b>          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |             |                           |                           |
| Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |             | 5.940.872                 | 6.741.279                 |
| Overført resultat   |             | (117.205)                 | (251.599)                 |
|   |             | <b>5.823.667</b>          | <b>6.489.680</b>          |

**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |             | 30.012.975                | 24.072.103                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         | 2           | <b>30.012.975</b>         | <b>24.072.103</b>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |             | <b>30.012.975</b>         | <b>24.072.103</b>         |
| Tilgodehavende selskabsskat              |             | 372.693                   | 386.395                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |             | <b>372.693</b>            | <b>386.395</b>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |             | <b>6.820</b>              | <b>6.993</b>              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |             | <b>379.513</b>            | <b>393.388</b>            |
| <b>Aktiver</b>                           |             | <b>30.392.488</b>         | <b>24.465.491</b>         |

**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2016</u><br><u>kr.</u> | <u>2015</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                     |             | 11.000.000                | 11.000.000                |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |             | 5.932.151                 | 6.741.279                 |
| Overført overskud eller underskud                      |             | 6.381.196                 | (251.599)                 |
| <b>Egenkapital</b>                                     |             | <b>23.313.347</b>         | <b>17.489.680</b>         |
| <br>   |             |                           |                           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                      |             | 6.735.286                 | 6.665.057                 |
| Skyldig selskabsskat                                   |             | 342.605                   | 309.504                   |
| Anden gæld   |             | 1.250                     | 1.250                     |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                 |             | <b>7.079.141</b>          | <b>6.975.811</b>          |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                              |             | <b>7.079.141</b>          | <b>6.975.811</b>          |
| <br>   |             |                           |                           |
| <b>Passiver</b>  |             | <b>30.392.488</b>         | <b>24.465.491</b>         |
| <br>   |             |                           |                           |
| Eventualforpligtelser                                  | 3           |                           |                           |

## Egenkapitalopgørelse for 2016

|  | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Reserve for<br>netto-<br>opskrivning<br>efter indre<br>værdis metode<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.      |
|--|--------------------------------|---|--|-------------------|
| Egenkapital primo                          | 11.000.000                     | 0   | 6.489.680                                      | 17.489.680        |
| Ændring i<br>regnskabspraksis              | 0                              | 6.741.279   | (6.741.279)                                    | 0                 |
| <b>Korrigeret<br/>egenkapital primo</b>    | <b>11.000.000</b>              | <b>6.741.279</b>  | <b>(251.599)</b>                               | <b>17.489.680</b> |
| Udbytte fra<br>tilknyttede<br>virksomheder | 0                              | (6.750.000)   | 6.750.000                                      | 0                 |
| Årets resultat                             | 0                              | 5.940.872   | (117.205)                                      | 5.823.667         |
| <b>Egenkapital ultimo</b>                  | <b>11.000.000</b>              | <b>5.932.151</b>  | <b>6.381.196</b>                               | <b>23.313.347</b> |

## Noter

|                                     | <b>2016</b>     | <b>2015</b>   |
|-------------------------------------|-----------------|---|
|                                     | <b>kr.</b>      | <b>kr.</b>  |
| <b>1. Skat af årets resultat</b>    |                 |   |
| Aktuel skat                         | (30.008)        | (76.891)  |
| Regulering vedrørende tidligere år  | (395)           | 0   |
|                                     | <b>(30.403)</b> | <b>(76.891)</b>   |
|                                     |                 | <b>Kapital-<br/>andele i<br/>tilknyttede<br/>virk-<br/>somheder<br/>kr.</b> |
| <b>2. Finansielle anlægsaktiver</b> |                 |   |
| Kostpris primo                      |                 | 17.330.824  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              |                 | <b>17.330.824</b>   |
| Opskrivninger primo                 |                 | 6.741.279   |
| Andel af årets resultat             |                 | 5.940.872   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         |                 | <b>12.682.151</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> |                 | <b>30.012.975</b>   |

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på områderne omtalt nedenfor.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Selskabet måler nu kapitalandele i tilknyttede virksomheder til indre værdi mod tidligere dagsværdi. Praksisændringerne har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapital. Sammenligningstallene er tilpasset som følge heraf.

Ud over det nævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

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

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i virksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

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