Lyngby Søpark ApS

Strandvejen 28, 2. sal., 2900 Hellerup

CVR-nr. 34 21 48 91

Årsrapport for 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 1. maj 2014

Som dirigent:

.....
Henrik Tilsted Knudsen

Building a better working world

Building a better working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	**1**
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	**3**
Den uafhængige revisors erklæringer	**4**
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Personaleomkostninger	12
Skat af årets resultat	12
Materielle anlægsaktiver	12
Investeringsaktiver	12
Anpartskapital	13
Langfristede gældsforpligtelser	13
Sikkerhedsstillelser	13
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13

Oplysninger om selskabet

c/o Navn Adresse, postnr., by	c/o Aberdeen Asset Management A/S Strandvejen 28, 2. sal., 2900 Hellerup
CVR-nr.	34 21 48 91
Bestyrelse	Steen Samuelsen, formand Henrik Plougmand Bærtelsen Jacob Borch Niels Skou
Direktion	Jesper Damborg Claus Klostermann
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 35 87 22 00
Bankforbindelse	Handelsbanken Danske Bank

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i boligejendomme. Investering kan ske direkte ved køb af ejendomme, og indirekte gennem ejendomsselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer ejendommene matr.nr. 18FA, 18FD og 18FE beliggende Agnetevej 5-33 og 8-26, 2800 Kongens Lyngby.

Koncernen har i 2013 afsluttet en række større opretnings- og vedligeholdelsesprojekter, samt fortsat arbejdet med at udvikle ejendommen og udnytte potentielle muligheder for at forøge driftsafkastet.

Årets bruttofortjeneste blev et overskud på DKK 2,9 mio. mod DKK 1,0 mio. sidste år.

Resultat af ordinær primær drift blev et overskud på DKK 3,0 mio. efter positive værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser, DKK 0,1 mio. De tilsvarende beløb for 2012 var: Primær drift, et overskud på DKK 1,0 mio. og værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser, DKK -1,6 mio.

Årets resultat blev et overskud på DKK 0,8 mio. mod et underskud i 2012 på DKK 1,3 mio.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Aktiver i alt udgør DKK 140,9 mio. Investeringsejendommen andel heraf udgør DKK 129,8 mio.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2012 DKK 19,5 mio. svarende til en soliditet på 13,8%. Egenkapitalen er i årets løb herudover forøget med årets resultat på DKK 0,8 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er i årsregnskabet 2013 optaget til skønnet dagsværdi på DKK 129,8 mio.

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

Terminalafkastkravet udgør 5,30% (2012: 5,10%) beregnet som ejendommens terminalbruttoresultat i forhold til ejendomsværdien inklusiv optimeringsinvestering. Startafkastet udgør 3,59% (2012: 3,23%) beregnet som ejendommens bruttoresultat i forhold til ejendomsværdien. Stigningen i startafkastet kan henføres til, at udnyttelse af ejendommens potentialer medfører en tilnærmelse af afkastkravet til terminalafkastkravet.

Værdien af investeringsejendommen påvirkes af ændringer i ejendommens driftsafkast og af ændringer i afkastkrav.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer fortsat investeringer i ejendomsudvikling. Samtidig forventes en forøgelse af lejeindtægterne og en forbedring af ejendommens drift.

Building a better working world

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 29. april 2014

Direktionen:

Jesper Damborg

Claus Klostermann

Bestyrelsen:

Steen Samuelsen
formand

Henrik Plougmand Bærtelsen

Jacob Borch

Niels Skou

Til anpartshaverne i Lyngby Søpark ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lyngby Søpark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 en 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 29. april 2014
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note		2013 kr.	2012 kr.
	Nettoomsætning	8.239.745	4.798.837
	Andre eksterne omkostninger	5.361.934	3.846.593
	Bruttofortjeneste	**2.877.811**	**952.244**
2	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	137.076	-1.611.224
	Resultat af ordinær primær drift	**3.014.887**	**-658.980**
	Finansielle indtægter	30.601	364.600
	Finansielle omkostninger	1.910.955	1.435.880
	Resultat før skat	**1.134.533**	**-1.730.260**
3	Skat af årets resultat	323.358	-426.862
	Årets resultat	**811.175**	**-1.303.398**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	811.175	-1.303.398
		811.175	**-1.303.398**

Building a better working world

Balance pr. 31. december

Note		2013 kr.	2012 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	129.841.201	127.634.638
4	**Materielle anlægsaktiver**	129.841.201	127.634.638
	Anlægsaktiver i alt	129.841.201	127.634.638
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	95.738	80.580
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.625	47.625
	Udskudte skatteaktiver	291.312	426.862
	Periodeafgrænsningsposter	68.153	27.329
	Andre tilgodehavender	744.174	2.145.487
	Tilgodehavender	1.247.002	2.727.883
	Likvide beholdninger	9.838.217	12.239.841
	Omsætningsaktiver i alt	11.085.219	14.967.724
	Aktiver i alt	140.926.420	142.602.362

Building a better working world

Balance pr. 31. december

Note		2013 kr.	2012 kr.
	Passiver		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	17.507.776	16.696.601
	Egenkapital i alt	**19.507.776**	**18.696.601**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	116.474.148	116.611.224
	Anden gæld	1.902.906	1.443.172
7	**Langfristede gældsforpligtelser**	**118.377.054**	**118.054.396**
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.684.733	4.546.580
	Skyldig selskabsskat	187.808	0
	Anden gæld	1.169.049	1.304.785
	Kortfristede gældsforpligtelser	**3.041.590**	**5.851.365**
	Gældsforpligtelser i alt	**121.418.644**	**123.905.761**
	Passiver i alt	**140.926.420**	**142.602.362**

Building a better working world

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2013	2.000.000	16.696.601	18.696.601
Årets resultat, jf. resultatdisponering		811.175	811.175
Egenkapital pr. 31/12 2013	**2.000.000**	**17.507.776**	**19.507.776**

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lyngby Søpark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

De anførte sammenligningstal i resultatopgørelsen, balance og noter for 2012 vedrører perioden 23. januar 2012 - 31. december 2012

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.
Ledelsens skøn over dagsværdien fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en individuel vurdering af det forventede fremtidige cash flow, herunder forventninger til udlejningsgrad og forventninger til huslejestigning ud over inflation, samt vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Fastlæggelsen af dagsværdien tager i henhold til markedskonforme standarder udgangspunkt i:

1. Den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra det nuværende normaliserede løbende afkast og et afkastkrav.

2. Den kapitaliserede indtjeningsværdi ud fra et normaliseret løbende terminalafkast (efter optimering ved tilpasning til markedsleje) og et terminalafkastkrav.

Beregningen af dagsværdien bygger således på ledelsens skøn over den fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendommenes driftsomkostninger.

Der indregnes ikke renter i kostprisen på investeringsejendomme, da disse måles til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger, der afholdes for at opmå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendommens driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter endvidere administrationsomkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

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

Omkostningsrefusioner fra lejerne indregnes i balancen som mellemværende med lejerne sammen med de tilhørende omkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gæld til kreditinstitutter

Lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles lånene til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme".

Lån klassificeres som kortfristede gældsforpligtelser, medmindre selskabet har en ubetinget ret til at udskyde indfrielse af gælden i mindst et år fra balancedagen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

	2013 kr.	2012 kr.

2. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

3. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	187.808	0
Årets regulering af udskudt skat	135.550	-426.862
	323.358	-426.862

4. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings-ejendomme
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2013	127.634.639
Tilgang i årets løb	2.206.562
Kostpris pr. 31/12 2013	129.841.201
Værdiregulering til dagsværdi	
Saldo pr. 1/1 2013	0
Årets værdiregulering til dagsværdi	0
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2013	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	129.841.201

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til 8.

5. Investeringsaktiver

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

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 enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 5,3% for 2013 mod 5,1% for 2012.

	31/12 2013 kr.	31/12 2012 kr.
6. Anpartskapital		
Anpartskapitalen kr. 2.000.000 sammensættes således:		
2.000.000 anpart(er) a kr. 1	2.000.000	2.000.000
	2.000.000	2.000.000

	2013 kr.	2012 kr.
Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:		
Saldo primo	2.000.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	1.920.000
Saldo ultimo	2.000.000	2.000.000

7. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 116.474 senere end 5 år fra balancedagen.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er afgivet sikkerhed i virksomhedens ejendom for en værdi af kr. 129.939.852

9. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lyngby Søpark Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013, som forfalder til betaling.

Ernst & Young P/S - Gyngemose Parkvej 50 - 2860 Søborg - ey.copenhagen@dk.ey.com