Lyngby Søpark ApS

c/o Aberdeen Asset Management A/S
Strandvejen 28, 2. sal., 2900 Hellerup

CVR-nr. 34 21 48 91

Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. maj 2015

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
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	11
Investeringsaktiver	11
Anpartskapital	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12
Nærtstående parter	12

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Lyngby Søpark ApS
Adresse, postnr., by	Strandvejen 28, 2. sal., 2900 Hellerup
CVR-nr.	34 21 48 91
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Samuelsen, formand Henrik Plougmand Bærtelsen Jacob Borch Niels Skou Mikkel Skat Skov
Direktion	Claus Klostermann
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg
Bankforbindelser	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 2014 fortsat arbejdet med at udvikle ejendommen og udnytte potentielle muligheder for at forøge driftsafkastet.

Årets bruttofortjeneste blev et overskud på DKK 1,7 mio. mod DKK 2,9 mio. sidste år.

Resultat af ordinær primær drift blev et overskud på DKK 14,4 mio. efter positive værdireguleringer af ejendomme og af finansielle gældsforpligtelser, DKK 12,7 mio. De tilsvarende beløb for 2013 var: Primær drift, et overskud på DKK 3,0 mio. og værdireguleringer af ejendomme og af finansielle gældsforpligtelser, DKK 0,1 mio.

Årets resultat blev et overskud på DKK 9,7 mio. mod et overskud i 2013 på DKK 0,8 mio.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Aktiver i alt udgør DKK 155,5 mio. Investeringsejendommens andel heraf udgør DKK 147,0 mio.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2014 DKK 29,2 mio., svarende til en soliditet på 18,8 % (2013: 13,8 %). Egenkapitalen er i årets løb forøget med årets resultat på DKK 9,7 mio.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er i årsregnskabet 2014 optaget til skønnet dagsværdi på DKK 147,0 mio.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er ved årets udløb 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 5,01 % (2013: 5,31 %) beregnet som ejendommens terminalbruttoresultat i forhold til ejendomsværdien inklusiv optimeringsinvestering. Afkastkravet udgør 3,39 % (2013: 3,59 %) beregnet som ejendommens bruttoresultat i forhold til ejendomsværdien. Afkastkravet er således reduceret i forhold til sidste år, hvilket skyldes, at stigningen i afkastkravet, afledt af udnyttelse af ejendommens potentialer (der medfører en tilnærmelse af afkastkravet til terminalafkastkravet), er kombineret med et faldende terminalafkast.

Stigningen i ejendommens værdi kan også henføres til, at det normaliserede driftsafkast på ejendommen er steget med 8,3% i forhold til sidste år.

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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. april 2015

Direktionen:

Claus Klostermann

Bestyrelsen:

Steen Samuelsen formand	Henrik Plougmand Bærtelsen	Jacob Borch
Niels Skou	Mikkel Skat Skov	

Building a better working world

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lyngby Søpark ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lyngby Søpark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 28. april 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Nettoomsætning	8.816.445	8.310.025
	Andre eksterne omkostninger	-7.128.038	-5.432.214
	Bruttoresultat	**1.688.407**	**2.877.811**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	13.589.367	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	-891.201	137.076
	Resultat af primær drift	**14.386.573**	**3.014.887**
	Finansielle indtægter	20.235	30.601
	Finansielle omkostninger	-1.924.038	-1.910.955
	Resultat før skat	**12.482.770**	**1.134.533**
2	Skat af årets resultat	-2.773.484	-323.358
	Årets resultat	**9.709.286**	**811.175**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	9.709.286	811.175
		9.709.286	**811.175**

Building a better working world

Balance pr. 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	147.000.003	129.841.201
3	**Materielle anlægsaktiver**	**147.000.003**	**129.841.201**
	Anlægsaktiver i alt	**147.000.003**	**129.841.201**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.728	95.738
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	56.651	47.625
	Udskudte skatteaktiver	0	291.312
	Periodeafgrænsningsposter	63.607	68.153
	Andre tilgodehavender	313.595	744.174
	Tilgodehavender	**453.581**	**1.247.002**
	Likvide beholdninger	**8.061.994**	**9.838.217**
	Omsætningsaktiver i alt	**8.515.575**	**11.085.219**
	Aktiver i alt	**155.515.578**	**140.926.420**

Balance pr. 31. december

Note		2014 kr.	2013 kr.
	Passiver		
	Egenkapital		
5	Anpartskapital	2.000.000	2.000.000
	Overført resultat	27.217.062	17.507.776
	Egenkapital i alt	**29.217.062**	**19.507.776**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	2.230.585	0
	Andre hensatte forpligtelser	1.385.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	**3.615.585**	**0**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	117.365.349	116.474.148
	Anden gæld	2.328.418	1.902.906
6	**Langfristede gældsforpligtelser**	**119.693.767**	**118.377.054**
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.369.292	1.684.733
	Skyldig selskabsskat	251.597	187.808
	Anden gæld	1.368.275	1.169.049
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.989.164**	**3.041.590**
	Gældsforpligtelser i alt	**122.682.931**	**121.418.644**
	Passiver i alt	**155.515.578**	**140.926.420**

Building a better working world

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2014	2.000.000	17.507.776	19.507.776
Årets resultat, jf. resultatdisponering		9.709.286	9.709.286
Egenkapital pr. 31/12 2014	**2.000.000**	**27.217.062**	**29.217.062**

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.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger, der afholdes for at opnå 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.

Forpligtelser i henhold til indgået managementaftale vedrørende carried interest/ophørsfee beregnes løbende som en aftalt del af egenkapitalforrentningen og indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Andre eksterne omkostninger".

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

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusiv tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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.

	2014 kr.	2013 kr.
2. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	251.587	187.808
Årets regulering af udskudt skat	2.521.897	135.550
	2.773.484	323.358

3. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings-ejendomme
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2014	129.841.201
Tilgang i årets løb	3.569.437
Kostpris pr. 31/12 2014	133.410.638
Værdiregulering til dagsværdi	
Årets værdiregulering til dagsværdi	13.589.365
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014	13.589.365
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	147.000.003

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note7.

4. 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 på 5,0 % for 2014 mod 5,3 % for 2013.

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 kr.
5. Anpartskapital		
Anpartskapitalen kr. 2.000.000, sammensættes således:		
2.000.000 anpart(er) a kr. 1,00	2.000.000	2.000.000
	2.000.000	2.000.000

	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.
Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:			
Saldo primo	2.000.000	2.000.000	80.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.920.000
Saldo ultimo	2.000.000	2.000.000	2.000.000

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 117.365 senere end 5 år fra balancedagen.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er afgivet sikkerhed i virksomhedens ejendom for en værdi af t.kr. 147.000.

8. 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.

Herudover har selskabet kun kontraktlige og øvrige forpligtelser, som er sædvanlige for et ejendomsselskab.

9. Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Lyngby Søpark Holding ApS	c/o Aberdeen Asset Management A/S, Strandvejen 28, 2. sal, 2900 Hellerup