Lyngby Søpark Holding ApS

c/o Saxo Properties A/S
Philip Heymanns Allé 15, 2900 Hellerup

CVR-nr. 34 21 38 44

Årsrapport
for 20. januar - 31. december 2012

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30. maj 2013

Som dirigent:

.....
Henrik Tilsted Knudsen

ERNST & YOUNG
Quality In Everything We Do

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	**1**
Beretning	1
Ledelsespåtegning	**2**
Den uafhængige revisors erklæringer	**3**
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9
Anpartskapital	9
Sikkerhedsstillelser	10

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er Selskabets formål er at investere i boligejendomme. Investering kan ske direkte ved køb af ejendom-me, og indirekte gennem ejendomsselskaber.Selskabet blev stiftet 20. januar 2012.

Omkostningerne i denne forbindelse udgjorde DKK 23 tusind.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i sit første regnskabsår indirekte gennem datterselskabet Lyngby Søpark ApS investeret i ejendom matr.nr. 18FA, 18FD og 18FE beliggende Agnetevej 5-33 og 8-26, 2800 Kongens Lyngby.

Koncernen har efter overtagelsen arbejdet intensivt med at udvikle ejendommen og gennemføre nødvendige opretnings- og vedligeholdelsesarbejder og udnytte potentielle muligheder for at forøge driftsafkastet.

Årets resultat udgjorde et underskud på DKK 1,3 mio. Heraf vedrørte DKK 1,3 nedskrivning til genindvindingsværdi af kapitalandele i dattervirksomheder.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende når opstartsomkostninger mv. tages i betragtning

Selskabets aktiver i alt udgør DKK 18,7 mio., hvoraf kapitalandele i dattervirksomheder udgør DKK 18,7 mio.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2012 DKK 18,7 mio. svarende til en soliditet på 99,7%. Anpartskapitalen udgør DKK 2,0 mio. efter årets kapitalforhøjelser. Egenkapitalen er i årets løb herudover forøget med DKK 18,0 mio. i overkurs ved kapitalforhøjelse og formindsket med årets resultat, et underskud på DKK 1,3 mio.

Værdiansættelse af kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder er i årsregnskabet for moderselskabet 2012 optaget til DKK 18,7 mio.

Genindvindingsværdien af dattervirksomhederne påvirkes af ændringer i værdien af dattervirksomhedernes investeringsejendomme og tilhørende langfristede gældsforpligtelser.

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.

Koncernen forventer i 2013 et overskud før værdireguleringer i størrelsesordenen DKK 0,8 – 0,9 mio.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. januar - 31. december 2012 for Lyngby Søpark Holding 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2013

Direktionen:

Jesper Damborg	Claus Klostermann

Bestyrelsen:

Steen Samuelsen formand	Henrik Ploughmand Bærtelsen	Jacob Borch
Niels Skou		

Til anpartshaverne i Lyngby Søpark Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lyngby Søpark Holding ApS for regnskabsåret 20. januar - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. januar - 31. december 2012 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 30. maj 2013
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor

Mark Palmberg
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for 20. januar - 31. december

Note		2012 kr.
	Andre eksterne omkostninger	45.805
	Bruttotab	**-45.805**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.303.398
	Finansielle indtægter	2.720
	Finansielle omkostninger	1.889
	Resultat før skat	**-1.348.372**
	Skat af årets resultat	-5.540
	Årets resultat	**-1.342.832**
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-1.342.832
		-1.342.832

Balance pr. 31. december

Note		2012 kr.
	Aktiver	
	Anlægsaktiver	
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.696.602
	Finansielle anlægsaktiver	**18.696.602**
	Anlægsaktiver i alt	**18.696.602**
	Omsætningsaktiver	
	Udskudte skatteaktiver	5.540
	Tilgodehavender	**5.540**
	Likvide beholdninger	**2.651**
	Omsætningsaktiver i alt	**8.191**
	Aktiver i alt	**18.704.793**

Balance pr. 31. december

Note		2012 kr.
	Passiver	
	Egenkapital	
3	Anpartskapital	2.000.000
	Overført resultat	16.657.168
	Egenkapital i alt	**18.657.168**
	Gældsforpligtelser	
	Gæld til tilknyttede virksomheder	47.625
	Kortfristede gældsforpligtelser	**47.625**
	Gældsforpligtelser i alt	**47.625**
	Passiver i alt	**18.704.793**

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	Anparts-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 20/1 2012	80.000	0	80.000
Kapitalforhøjelse	1.920.000	18.000.000	19.920.000
Årets resultat, jf. resultatdisponering		-1.342.832	-1.342.832
Egenkapital pr. 31/12 2012	2.000.000	16.657.168	18.657.168

1. Anvendt regnskabspraksis

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

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 udarbejdes ikke koncernregnskab, idet koncernen er en lille koncern.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder.

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.

Moderselskabet 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). Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen og foretager afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skal 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 resultat eller 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 indenfor samme jurisdiktion.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Andre gældsforpligtelser

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

2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

(kr.)	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris	
Saldo pr. 20/1 2012	20.000.000
Kostpris pr. 31/12 2012	**20.000.000**
Nedskrivninger	
Andel af årets resultat	1.303.398
Nedskrivninger pr. 31/12 2012	**1.303.398**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	**18.696.602**

3. Anpartskapital

	2012 kr.
Anpartskapitalen har udviklet sig således det seneste år.	
Saldo primo	80.000
Kapitalforhøjelse	1.920.000
Saldo ultimo	**2.000.000**

4. Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2012.

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