



# **Lyngby Ejendomsinvest ApS**

**CVR-nr. 31 32 57 30**

**Årsrapport for 2014/15**  
**(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26/10 2015

---

Troels Wenzel Østergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015	7
Balance pr. 30. juni 2015	8
Noter til årsrapporten	10

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lyngby Ejendomsinvest ApS  
Engelsborgvej 29 2 th  
2800 Kgs.Lyngby

CVR-nr.: 31 32 57 30  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 26. februar 2008  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

### Direktion

Troels Wenzel Østergaard, direktør

### Revision

Harboe og Bille  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for Lyngby Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 26. oktober 2015

### **Direktion**

Troels Wenzel Østergaard  
direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## *Til kapitalejeren i Lyngby Ejendomsinvest ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Lyngby Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. oktober 2015

Harboe og Bille  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Frederik Bille  
Statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Lyngby Ejendomsinvest ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra selskabets ejendomme.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2014 - 30. juni 2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>210.447</b>	<b>229</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-27.256	-29
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>183.191</b>	<b>200</b>
Finansielle omkostninger		-80.348	-124
<b>Resultat før skat</b>		<b>102.843</b>	<b>76</b>
Skat af årets resultat		-47.473	4
<b>Årets resultat</b>		<b>55.370</b>	<b>80</b>
Overført overskud		55.370	80
		<b>55.370</b>	<b>80</b>

## Balance pr. 30. juni 2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.022.886	3.032
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>65.250</u>	<u>83</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b><u>3.088.136</u></b>	<b><u>3.115</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.088.136</u></b>	<b><u>3.115</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3
Udskudt skatteaktiv		<u>27.425</u>	<u>51</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>27.425</u></b>	<b><u>54</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>27.425</u></b>	<b><u>54</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.115.561</u></b>	<b><u>3.169</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		126.000	126
Overført resultat		<u>329.777</u>	<u>274</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>455.777</u></b>	<b><u>400</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.000.000</u>	<u>2.019</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>2.019</u></b>
Kreditinstitutter		566.455	676
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.439	1
Anden gæld		48.890	46
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.000</u>	<u>27</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>659.784</u></b>	<b><u>750</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.659.784</u></b>	<b><u>2.769</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.115.561</u></b>	<b><u>3.169</u></b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

## Noter til årsrapporten

### 1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2014	3.090.302	174.500
Kostpris 30. juni 2015	3.090.302	174.500
Af- og nedskrivninger 1. juli 2014	57.610	91.800
Årets afskrivninger	9.806	17.450
	<u>67.416</u>	<u>109.250</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015</b>	<b><u>3.022.886</u></b>	<b><u>65.250</u></b>

### 2 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2014	126.000	274.407	400.407
Årets resultat	0	55.370	55.370
<b>Egenkapital 30. juni 2015</b>	<b><u>126.000</u></b>	<b><u>329.777</u></b>	<b><u>455.777</u></b>

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabskapital 1. juli 2014	126.000	126	126	126	125.000
Tilgang i året	0	0	0	0	1.000
Afgang i året	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. juni 2015</b>	<b><u>126.000</u></b>	<b><u>126</u></b>	<b><u>126</u></b>	<b><u>126</u></b>	<b><u>126.000</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2014	Gæld 30. juni 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.019.404	2.000.000	0	1.783.718
	<b>2.019.404</b>	<b>2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>1.783.718</b>

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Birkeblomst ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2015 udgør t.kr. 3.023.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.010 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebrev for t.kr. 10 er stillet som sikkerhed for ejerforening.

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed som ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed, herunder projektudvikling, eje, drive, administrere og udleje fast ejendom.