



# **Ejendomsselskabet Lyngbyvej 165-167 ApS**

**CVR-nr. 29 19 59 43**

---

**Årsrapport for 2011/12**

---

**(7. regnskabsår)**

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Den uafhængige revisors erklæringer	side	6-7
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	8-10
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	11
<hr/>		
Balance	side	12-13
<hr/>		
Noter	side	14-17

---

## Virksomhedsbeskrivelse

---

**Formål** Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og industri, herunder køb og salg af ejendom, udvikling og forædling af fast ejendom, og andet i forbindelse dermed stående virksomhed.

---

**Regnskabsperiode** 1. juli 2011 til 30. juni 2012

---

**Selskabsoplysninger**

Byporten 16  
2970 Hørsholm  
Telefon +45 70 255 399  
Telefax +45 70 255 390  
CVR.nr. 29 19 59 43

---

**Direktion** Jesper Gade

---

**Revision**

REVISOR-TEAM A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Rungstedvej 13  
2970 Hørsholm  
Telefon 45 76 19 20  
Telefax 45 76 23 84  
CVR.nr. 13 96 33 98  
Homepage [www.revisor-team.dk](http://www.revisor-team.dk)  
E-mail [ms@revisor-team.dk](mailto:ms@revisor-team.dk)

---

**Advokat**

Advokatfirma Kahlke-Vandborg  
Advokat Morten Vandborg  
Frederiksberggade 2, 2. sal  
1459 København K  
Telefon 33 12 38 80  
Telefax 33 32 91 19

---

**Kreditinstitut** Nykredit Bank A/S

---

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i året været projektering og udvikling af selskabets ejendom beliggende Lyngbyvej 165-167, 2100 København Ø.

**Regnskabsåret**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. -3.363.524.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at virksomhedskapitalen er tabt, men anser det for realistisk at denne er reetableret inden for de nærmeste regnskabsår med egen indtjening og eventuel udvidelse af virksomhedskapitalen. Ledelsen forudsætter at selskabets væsentligste kreditorer fortsat bibeholder deres kreditfaciliteter overfor selskabet, og i fornødet omfang fortsat giver henstand med betaling af renter og afdrag, til selskabets økonomiske situation giver mulighed for betaling heraf. Ledelsen har ikke modtaget tilkendegivelse herom.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

**Den forventede udvikling**

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2011/12.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

**at** årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

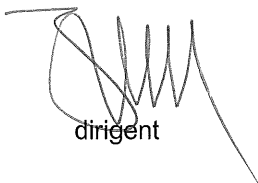
Hørsholm, den 3. december 2012

**I direktionen:**



Jesper Gade

Godkendt på den ordinære generalforsamling, den 7 / 12 2012



dirigent

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lyngbyvej 165-167 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyngbyvej 165-167 ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 til 30. juni 2012, 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**

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 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

---

### Forbehold

Vi har ikke haft mulighed for at vurdere værdiansættelsen af selskabets ejendom. Ejendommen er kun delvist udlejet, på trods af omfattende udlejningsbestræbelser. Vi er af den opfattelse, at der er knyttet mere end sædvanlig usikkerhed til værdiansættelsen af selskabets ejendom, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen.

Vi tager forbehold for selskabets fortsatte drift, idet en forudsætning for fortsat drift er at selskabets væsentligste kreditorer fortsat bibeholder deres kreditfaciliteter overfor selskabet, og i fornødet omfang fortsat giver henstand med betaling af renter og afdrag, til selskabet økonomiske situation giver mulighed for betaling heraf og der foreligger ikke nogen tilkendegivelse herom fra selskabets væsentligste kreditorer. Vi henviser til omtale herom i årsrapportens note 1.

### Konklusion med forbehold

Det er vor opfattelse at årsregnskabet, udover ovennævnte forbehold og deres indvirken på årsregnskabet, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 til 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets virksomhedskapital er tabt, vi henviser til ledelsens bemærkninger hertil i ledelsesberetningen samt til lovgivningens regler herom.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet ved flere lejligheder ikke har indberettet korrekte momsbeløb til SKAT, samt at indberetningerne ikke altid har været foretaget rettidigt. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.


#### 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.

Hørsholm, den 3. december 2012

**REVISOR-TEAM A/S**

Registreret revisionsaktieselskab

  
Mogens Schougaard  
Registreret Revisor

# Anvendt regnskabspraksis

---

## REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetningen.
- Noteoplysninger vedrørende personaleomkostninger.
- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug" og "andre eksterne omkostninger".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til anslået dagsværdi.

Der foretages lineære afskrivninger på forskellen mellem anskaffessummen og scrapværdien, baseret på vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Opskrivning på fast ejendom er, med fradrag af forholdsmæssig andel af udskudt skat, overført til opskrivningshenlæggelser.

### OMSÆTNINGSAKTIVER

#### Varebeholdninger

Igangværende projektering, udvikling m.m. af egne ejendomme optages som igangværende arbejder for egen regning. Igangværende arbejder for egen regning, værdiansættes til medgået direkte omkostninger, samt en beregnet andel af forventet avance vedrørende projekt. Herudover tillægges

På igangværende arbejder hvor der forventes tab, reduceres de igangværende arbejder med det samlede forventede tab.

Igangværende arbejder pr. 30. juni 2011 er i året 2011/12 overgået til værende en investeringsejendom for selskabet.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL

#### Gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter kreditinstitutter, leverandører af varer og tjenesteydelser, selskabsskat samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli til 30. juni

Note	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-71.468</b>	<b>100.047</b>
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-71.468</b>	<b>100.047</b>
Finansielle indtægter	1.248	0
Finansielle omkostninger	<u>-5.265.252</u>	<u>-2.028</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-5.335.472</b>	<b>98.019</b>
3 Skat af årets resultat	<u>1.971.948</u>	<u>-18.762</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-3.363.524</u></b>	<b><u>79.257</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-3.363.524</u>	<u>79.257</u>
	<u>-3.363.524</u>	<u>79.257</u>

## Balance pr. 30. juni

Note	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	40.740.178	0
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>40.740.178</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>40.740.178</b>	<b>0</b>
Varer under fremstilling	0	39.932.973
<b>Varebeholdninger</b>	<b>0</b>	<b>39.932.973</b>
Andre tilgodehavender	276.314	676.476
<b>Tilgodehavender</b>	<b>276.314</b>	<b>676.476</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>276.314</b>	<b>40.609.449</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>41.016.492</b>	<b>40.609.449</b>

## Balance pr. 30. juni

Note	2012	2011
<b>PASSIVER</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Opskrivningshenslæggelser	5.520.827	0
7 Overført resultat	-10.301.621	423.006
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-4.655.794</b>	<b>548.006</b>
8 Hensættelser til udskudt skat	0	131.672
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>0</b>	<b>131.672</b>
Kreditinstitutter	40.014.666	34.356.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	114.444	98.102
Anden gæld	5.543.176	5.475.169
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>45.672.286</b>	<b>39.929.771</b>
<b>GÆLD</b>	<b>45.672.286</b>	<b>39.929.771</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>41.016.492</b>	<b>40.609.449</b>

**Forpligtelser og oplysninger:**

- 1 Going concern
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualforpligtigelser
- 11 Kontraktforpligtigelser
- 12 Nærtstående parter og ejerforhold

**1 Going concern**

Virksomhedskapitalen er tabt, der henviser til ledelsens bemærkninger hertil i ledelsesberetningen samt til lovgivningens regler herom.

Ledelsen forudsætte at selskabets væsentligste kreditorer fortsat bibeholder deres kreditfaciliteter overfor selskabet, og i fornødet omfang fortsat giver henstand med betaling af renter og afdrag, til selskabet økonomiske situation giver mulighed for betaling heraf. Ledelsen har ikke modtaget tilkendegivelse herom.

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft lønnede ansatte i regnskabsåret.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	0	0
Årets hensættelse af udskudt skat	-131.672	25.012
- overført til opskrivningshenslæggelser	-1.840.276	0
Regulering skat tidligere år	0	-6.250
	<u>-1.971.948</u>	<u>18.762</u>

**4 Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum 1. juli 2011	0
Anskaffelsessum tilgang	33.379.075
Anskaffelsessum afgang	<u>0</u>
Anskaffelsessum 30. juni 2012	<u>33.379.075</u>
Op- og nedskrivninger	7.361.103
Op- og nedskrivninger 30. juni 2012	<u>7.361.103</u>
<b>Bogført værdi 30. juni 2012</b>	<b><u>40.740.178</u></b>
Bogført værdi 30. juni 2011	<u>0</u>

Offentlig kontantværdi pr. 1. oktober 2011/12, udgør kr. 17.300.000.

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli	125.000	125.000
Udvidelse af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.		
Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:		
<b>Kapitaludvidelse:</b>		
Stiftelse, kurs 100	02.12.2005	125.000
<b>6 Opskrivningshenlæggelser</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Opskrivningshenlæggelser 1. juli	0	0
Regulering primo	7.361.103	0
- Overført andel udskudt skat ejendomme	<u>-1.840.276</u>	<u>0</u>
Opskrivningshenlæggelser 30. juni	<u>5.520.827</u>	<u>0</u>
<b>7 Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	423.006	343.749
Regulering primo	-7.361.103	0
Overført fra overskudsdisponeringen	<u>-3.363.524</u>	<u>79.257</u>
Overført resultat 30. juni	<u>-10.301.621</u>	<u>423.006</u>

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
<b>8 Udskudt skat</b>		
Hensættelse 1. juli	131.672	106.660
Årets regulering	<u>-131.672</u>	<u>25.012</u>
Hensættelse 30. juni	<u>0</u>	<u>131.672</u>
<b>Vedrører</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.840.276	
Andet	<u>-3.043.615</u>	
	<u>-1.203.339</u>	

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom, til bogført værdi kr. 40.740.178, er behæftet med ejerpantebreve nominelt kr. 35.000.000, til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter, i alt pr. 30. juni 2012 kr. 35.014.666.

Det er oplyst at ejerpantebreve tillige er til sekundær pant for anden gæld tkr. 5.411, hvilket forhold ikke umiddelbart ses at være tinglyst.

## 10 Eventualforpligtigelser

SKAT har gjort indsigelse mod fremførsel af en del af selskabets skattemæssige underskud fra tidligere år. Såfremt dette fastholdes vil selskabets negative udskudte skatteforpligtigelse (ca. tkt. 1.203, som ikke er aktiveret i selskabets balance) falde med tkr. 641.

## 11 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået aftale omkring projektering og udvikling af selskabets ejendom. Selskabet har indgået lejekontrakt vedrørende en del af selskabets ejendom.

---

## 12 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold	<p>Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:</p> <p>Per Siesbye &amp; Co A/S, under konkurs <i>Hjemmehørende i København kommune</i></p> <p>Jesper Gade <i>Hjemmehørende i Hørsholm kommune</i></p>
Nærtstående parter	<p>Per Siesbye &amp; Co A/S, under konkurs <i>Kapitalejer</i></p> <p>Jesper Gade <i>Kapitalejer</i></p>
Øvrige nærtstående parter	Selskabets ledelse
Transaktioner	<p>Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.</p> <p>Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.</p>