

RÆVEHØJPARKEN KGS. LYNGBY APS

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den



Henrik Skriver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rævehøjparken Kgs. Lyngby ApS Gammel Øm 6 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 33 36 46 36 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Skriver
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Handelsbanken
Advokat	Bech Bruun

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Rævehøjparken Kgs. Lyngby 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lejre, den 15. april 2013

Direktion



Henrik Skriver

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Rævehøjparken Kgs. Lyngby ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Rævehøjparken Kgs. Lyngby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 vores revision 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.

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 1. 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 15. april 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usædvanlige forhold

Der er i året foretaget korrektion af tidligere års manglende periodisering af renteomkostninger, korrektion af tidligere hensættelse til vedligeholdelsesforpligtelse, samt korrektion af udskudt skat som følge af foranstående korrektioner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2012 er der solgt 3 boliger, som alle er indregnet i omsætningen. Herefter har selskabet 67 lejligheder. Udlejningen af lejlighederne forløber tilfredsstillende.

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende. Årets resultat før skat indeholder en regulering af værdien af selskabets ejendom med 24 mio. kr.

Ejendommens bogførte værdi er af ledelsen fastsat til 111 mio. kr., svarende til forventet salgspris. Vurderingen har medført en værdiregulering af ejendommen med 24 mio. kr., som er medtaget i resultatopgørelsen.

Salgsprisen er af ledelsen overordnet fastsat ud fra forventet markedspris opgjort på baggrund af realiserede salgspriser.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rævehøjparken Kgs. Lyngby ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Korrektion af egenkapital

Som følge af den i ledelsesberetningen nævnte korrektion, er der i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser tilrettet sammenligningstallene for 2011. De foretagne korrektioner har følgende påvirkning af sammenligningstallene for 2011:

- Ændringer er indregnet direkte på egenkapitalen primo og påvirker egenkapitalen positivt med 610 tkr.
- Anden gæld reduceres med 1.271 tkr.
- Udskudt skatteaktiv forøges med 203 tkr.
- Andre tilgodehavender reduceres med 457 tkr.
- Finansielle omkostninger forøges med 971 tkr.
- Dagsværdiregulering forøges med 1.785 tkr.
- Skat af årets resultat reduceres med 203 tkr.

Ovenstående korrektioner påvirker resultatet for 2011 positivt med i alt 610 tkr.

Generelt om indregning og måling

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter, omkostninger samt avance ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo til tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
NETTOOMSÆTNING		11.153.096	14.694.823
Direkte omkostninger.....		-3.848.251	-7.221.603
BRUTTORESULTAT		7.304.845	7.473.220
Personaleomkostninger	1	-162.290	-40.860
Eksterne omkostninger.....		-3.838.306	-4.843.396
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		24.175.903	1.884.724
DRIFTSRESULTAT		27.480.152	4.473.688
Finansielle indtægter.....		3.964	153.638
Finansielle omkostninger		-3.612.387	-3.351.893
RESULTAT FØR SKAT		23.871.729	1.275.433
Skat af årets resultat.....	2	-5.969.223	-318.858
ÅRETS RESULTAT		17.902.506	956.575
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		17.902.506	956.575
I ALT		17.902.506	956.575

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Boligejendom.....		110.550.000	90.035.712
Materielle anlægsaktiver.....	3	110.550.000	90.035.712
ANLÆGSAKTIVER.....		110.550.000	90.035.712
Udskudt skatteaktiv.....		0	1.056.478
Andre tilgodehavender.....		79.432	60.153
Tilgodehavender.....		79.432	1.116.631
Likvider.....		1.501.793	469.878
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.581.225	1.586.509
AKTIVER.....		112.131.225	91.622.221

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		23.456.466	6.208.077
EGENKAPITAL	4	23.556.466	6.308.077
Hensættelse til udskudt skat.....		4.694.705	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.694.705	0
Gæld til pengeinstitutter.....		70.962.355	75.612.355
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	70.962.355	75.612.355
Gæld til pengeinstitutter.....		2.675.440	191.802
Afledte finansielle instrumenter		6.373.500	5.501.343
Anden gæld		2.950.357	3.075.485
Periodeafgrænsningsposter.....		918.402	933.159
Kortfristede gældsforpligtelser		12.917.699	9.701.789
GÆLDSFORPLIGTELSER		83.880.054	85.314.144
PASSIVER.....		112.131.225	91.622.221
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager	159.527	40.500	
Pensioner	1.440	360	
Andre omkostninger til social sikring	1.323	0	
	162.290	40.860	
De afholdte personaleomkostninger vedrører vicevært.			
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat	5.969.223	318.858	
	5.969.223	318.858	
Materielle anlægsaktiver			3
		Boligejendom	
Kostpris 1. januar 2012		89.935.712	
Tilgang		161.635	
Afgang		-3.823.250	
Kostpris 31. december 2012		86.274.097	
Opskrivninger 1. januar 2012		100.000	
Årets opskrivninger		24.175.903	
Opskrivninger 31. december 2012		24.275.903	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		110.550.000	

NOTER

Egenkapital	Note
	4

	Selskabskapit. I	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	100.000	5.597.601	5.697.601
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		610.477	610.477
Korrigeret egenkapital 1. januar 2012.....	100.000	6.208.078	6.308.078
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		-654.118	-654.118
Forslag til årets resultatdisponering.....		17.902.506	17.902.506
Egenkapital 31. december 2012.....	100.000	23.456.466	23.556.466

2012
kr.

Selskabskapital 14. december 2010.....	80.000
Kapitaludvidelse apportindskud 21. januar 2011.....	10.000
Kapitaludvidelse gældskonvertering 29. december 2011.....	10.000
Selskabskapital 31. december 2012.....	100.000

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	75.612.355	70.962.355	0	0
	75.612.355	70.962.355	0	0

Eventualposter mv.
Ingen.

6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 70.962 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 110.550 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 88.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.