



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RÆVEHØJPARKEN KGS. LYNGBY APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. marts 2014**

---

**Henrik Skriver**

**CVR-NR. 33 36 46 36**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Rævehøjparken Kgs. Lyngby ApS Gammel Øm 6 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 33 36 46 36 Stiftet: 14. december 2010 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Skriver
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København C
<b>Advokat</b>	Bech Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2014

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 2013, 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.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 12. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Rasborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene 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 2013 er der ikke solgt nogen boliger, da selskabet har besluttet at afvente en yderligere positiv udvikling af markedet for salg af lejligheder i Lyngby. Selskabet har p.t 67 lejligheder. Udlejningen af lejlighederne forløber tilfredsstillende med stigende lejeindtægter ved genudlejning.

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Ejendommens bogførte værdi er af ledelsen fastsat til ca. 111 mio. kr., svarende til forventet salgspris. Salgsprisen er af ledelsen overordnet fastsat ud fra en forventet markedspris opgjort på baggrund af historiske realiserede salgspriser. Der er i året foretaget en værdiregulering på ca. ½ mio. kr. I samme periode er der afholdt omkostninger til forbedringer og vedligeholdelse for i alt ca. 0,4 mio. kr.

### 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 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 udgangsunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo til tillæg af forbedringer.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 fastlæggelse på baggrund af salgsprisen for tilsvarende ejendomme. Alternativt fastlægges dagsværdien ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller 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 anskaffessummen 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.

### 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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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	2013 kr.	2012 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>6.087.803</b>	<b>11.153.096</b>
Direkte omkostninger.....		0	-3.848.251
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>6.087.803</b>	<b>7.304.845</b>
Personaleomkostninger.....	1	-171.390	-162.290
Eksterne omkostninger.....		-3.198.439	-3.838.306
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		211.349	24.175.903
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.929.323</b>	<b>27.480.152</b>
Finansielle indtægter.....		0	3.964
Finansielle omkostninger.....		-2.978.449	-3.612.387
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-49.126</b>	<b>23.871.729</b>
Skat af årets resultat.....	2	118.610	-5.969.223
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>69.484</b>	<b>17.902.506</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		69.484	17.902.506
<b>I ALT</b> .....		<b>69.484</b>	<b>17.902.506</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Boligejendom.....		111.052.500	110.550.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	<b>111.052.500</b>	<b>110.550.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>111.052.500</b>	<b>110.550.000</b>
Andre tilgodehavender.....		152.022	79.432
Tilgodehavender.....		<b>152.022</b>	<b>79.432</b>
Likvider.....		<b>17.000</b>	<b>1.501.793</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>169.022</b>	<b>1.581.225</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>111.221.522</b>	<b>112.131.225</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		25.434.957	23.456.466
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>25.534.957</b>	<b>23.556.466</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.212.431	4.694.705
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.212.431</b>	<b>4.694.705</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		70.962.355	70.962.355
Anden gæld.....		5.327.488	7.779.841
Periodeafgrænsningsposter.....		898.193	918.402
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>77.188.036</b>	<b>79.660.598</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.343.786	2.675.440
Anden gæld.....		1.942.312	1.544.016
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.286.098</b>	<b>4.219.456</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>80.474.134</b>	<b>83.880.054</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>111.221.522</b>	<b>112.131.225</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	169.950	159.527	
Pensioner.....	1.440	1.440	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	1.323	
	<b>171.390</b>	<b>162.290</b>	
De afholdte personaleomkostninger vedrører vicevært.			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-12.234	5.969.223	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-106.376	0	
	<b>-118.610</b>	<b>5.969.223</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Boligejendom	
Kostpris 1. januar 2013.....		86.274.097	
Tilgang.....		291.151	
<b>Kostpris 31. december 2013.....</b>		<b>86.565.248</b>	
Opskrivninger 1. januar 2013.....		24.275.903	
<b>Opskrivninger 31. december 2013.....</b>		<b>24.275.903</b>	
Årets værdireguleringer.....		211.349	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....</b>		<b>211.349</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>		<b>111.052.500</b>	

## NOTER

## Note

## Egenkapital

4

	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	100.000	23.456.466	23.556.466
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		1.909.007	1.909.007
Forslag til årets resultatdisponering.....		69.484	69.484
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>100.000</b>	<b>25.434.957</b>	<b>25.534.957</b>
			2013 kr.
Selskabskapital 14. december 2010.....			80.000
Kapitaludvidelse apportindskud 21. januar 2011.....			10.000
Kapitaludvidelse gældskonvertering 29. december 2011.....			10.000
<b>Selskabskapital 31. december 2013.....</b>			<b>100.000</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	70.962.355	70.962.355	0	70.962.355
Anden gæld.....	7.779.841	5.327.488	0	5.327.488
Periodeafgrænsningsposter.....	918.402	898.193	0	898.193
	<b>79.660.598</b>	<b>77.188.036</b>	<b>0</b>	<b>77.188.036</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 70.962 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 110.841 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.