

# **LYNGBY BYMIDTE ApS**

**CVR-nr.: 31584671**

Svends Alle 63  
2800 Kongens Lyngby

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/06/2022**

---

**Carsten Bak Sørensen**

---

**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

LYNGBY BYMIDTE ApS  
Svends Alle 63  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr: 31584671  
Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

**Revisor**

MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Landemærket 10, 6  
1119 København K  
DK Danmark  
CVR-nr: 33150482  
P-enhed: 1016290358

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for LYNGBY BYMIDTE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Ledelsen har besluttet, at selskabet i det kommende år ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kongens Lyngby , den 04/05/2022

### **Direktion**

Carsten Bak Sørensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Lyngby Bymidte ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lyngby Bymidte ApS for regnskabsåret for 1. januar 2021 – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kongens Lyngby, 04/05/2022

MBA STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 33150482  
Michael Bo Andersen, mne29496  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Præsentation af virksomheden**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og at være holdingselskab.

## **Udvikling i økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. -163.473, samlede aktiver på kr. 40.747.626, og en egenkapital på kr. 8.866.884

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætning opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrations- og distributionsomkostninger m.v.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er sammendraget til én post benævnt bruttofortjeneste.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver. Anlægsaktiver afskrives linært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og scrapværdier.

|                     | Brugsværdi | Scrapværdi |
|---------------------|------------|------------|
| Grunde og bygninger | 50 år      | 0 %        |

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

#### Skat af årets resultat

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. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg. Materielle anlægsaktiver måles i anskaffelsesåret til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til indre værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Egenkapital

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

#### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne

realiseres. 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**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket er for korte og uforrentede variabelt forrentede gældsforpligtelser, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

|  | Note | 2021<br>kr.     | 2020<br>kr.      |
|--|------|-----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>                     |      | <b>861.583</b>  | <b>1.419.784</b> |
| Personaleomkostninger                                  |      | 0               | 0                |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                |      | <b>861.583</b>  | <b>2.719.784</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder  |      | -745.783        | -2.008.320       |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme           | 1    | 0               | -1.300.000       |
| Andre finansielle indtægter                            |      | 0               | 6.500            |
| Øvrige finansielle omkostninger                        |      | -114.140        | -610.210         |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                      |      | <b>1.660</b>    | <b>107.754</b>   |
| Skat af årets resultat                                 | 2    | -165.133        | -465.536         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |      | <b>-163.473</b> | <b>-357.782</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                 |      |                 |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen        |      | 0               | 0                |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode |      | 0               | 0                |
| Overført resultat                                      |      | -163.473        | -357.782         |
| <b>I alt</b>   |      | <b>-163.473</b> | <b>-357.782</b>  |

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

|  | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 35.300.000        | 35.300.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        |      | <b>35.300.000</b> | <b>35.300.000</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |      | 5.370.239         | 6.116.022         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       |      | <b>5.370.239</b>  | <b>6.116.022</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>40.670.239</b> | <b>41.416.022</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 333.411           |
| Tilgodehavende skat                          |      | 41.991            | 14.588            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 35.396            | 78.487            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <b>77.387</b>     | <b>426.486</b>    |
| Likvide beholdninger                         |      | 0                 | 0                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>77.387</b>     | <b>426.486</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |      | <b>40.747.626</b> | <b>41.842.508</b> |

## Balance 31. december 2021

### Passiver

|   | Note     | 2021              | 2020              |
|---|----------|-------------------|-------------------|
|   |          | kr.               | kr.               |
| Registreret kapital mv.   |          | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat   |          | 8.741.884         | 8.905.356         |
| Forslag til udbytte   |          | 0                 | 0                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>8.866.884</b>  | <b>9.030.356</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat  |          | 5.307.673         | 5.273.838         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>   |          | <b>5.307.673</b>  | <b>5.273.838</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 7.897.145         | 8.784.023         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>3</b> | <b>7.897.145</b>  | <b>8.784.023</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 886.877           | 889.622           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |          | 25.000            | 25.000            |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |          | 976.246           | 4.065             |
| Skyldig selskabsskat  |          | 277.000           | 145.702           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 16.510.801        | 17.689.902        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>18.675.924</b> | <b>18.754.291</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>26.573.069</b> | <b>27.538.314</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>40.747.626</b> | <b>41.842.508</b> |

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

|                     | <b>Registreret<br/>kapital<br/>mv.</b> | <b>Reserve for<br/>nettoopskrivning<br/>efter indre<br/>værdis metode</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b> |
|---------------------|--|---|------------------------------|--------------|
|                     | kr.                                    | kr.   | kr.                          | kr.          |
| Egenkapital, primo  | 125.000                                | 0   | 8.905.356                    | 9.030.356    |
| Betalt udbytte      | 0                                      | 0   | 0                            | 0            |
| Årets resultat      | 0                                      | 0   | -163.473                     | -163.473     |
| Egenkapital, ultimo | 125.000                                | 0   | 8.741.884                    | 8.866.884    |

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien. Fastsættelsen er baseret på et driftsresultat på t. kr. 1.764 og et afkast på 5%.

### 2. Skat af årets resultat

|                                    | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Aktuel skat                        | 131.298        | 145.702        |
| Ændring af udskudt skat            | 33.835         | 319.834        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0              | 0              |
|                                    | <u>165.133</u> | <u>465.536</u> |

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                                     | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Gæld der forfalder ud over 5 år     | 4.375.360        | 5.251.983        |
| Gæld der forfalder mellem 1 og 5 år | 3.521.785        | 3.532.040        |
| Gæld der forfalder inden for 1 år   | 886.877          | 889.622          |
|                                     | <u>8.784.022</u> | <u>9.673.645</u> |

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | <b>2021</b> |
|                              | 0           |