martinsen
Rådgivning & Revision

Årsrapport for 2021

K/S Lyngby Hovedgade 11 A m.fl.
c/o Strategi & Investering A/S
Uraniavej 14, st.
1878 Frederiksberg
CVR-nr. 24 25 47 71

Således vedtaget på kommanditselskabets generalforsamling, den 16. maj 2022

Dirigent: **Aage Godt Carlsen**

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab for 1. januar 2021 - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter til årsrapporten	14 - 16
Specifikationer til årsrapporten	17 - 18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for K/S Lyngby Hovedgade 11 A m.fl.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 2. maj 2022

Bestyrelse

Søren Odd Langhoff *formand*	*Komplementarselskabet SI Invest ApS,* *v/Aage Godt Carlsen*

Helle Christoffersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Lyngby Hovedgade 11 A m.fl.

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lyngby Hovedgade 11 A m.fl. for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021, samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af kommanditselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af kommanditselskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om kommanditselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at kommanditselskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors påtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. maj 2022

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor
MNE-24818

Selskabsoplysninger

Selskab	K/S Lyngby Hovedgade 11 A m.fl. c/o Strategi & Investering A/S Uraniavej 14, st. 1878 Frederiksberg	
	CVR-nr.	24 25 47 71
	Hjemsted:	Frederiksberg
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Odd Langhoff *formand*	
	Komplementarselskabet SI Invest ApS, v/Aage Godt Carlsen	
	Helle Christoffersen	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42, 4. Sal 2100 København Ø	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Kommanditselskabet ejer og udlejer ejendommen med ejerlejlighederne nr. 1, 2 og nr. 30, matr. nr. 64 a Kgs. Lyngby, beliggende Lyngby Hovedgade 11 A st. tv., 11 A st. th. og 19 C, 2800 Lyngby.

Nr. 11 A st. tv. er pr. udgangen af 2020 udlejet til Leon Jewels ApS, der driver forretning med produktion og salg af egenproducerede smykker og konfektioneret dametøj. Nr. 11 A st. th. er udlejet til NBS Invest Holding ApS, der under navnet Smooth driver en lille kæde af butikker med salg af kosmetiske produkter og kosmetisk behandling. Nr. 19 C er udlejet til Social Food Danmark ApS, der driver forretning/café med chokolade, is, kolonialsalg og småproduktion.

Årsregnskab for 2021
Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et resultat på kr. 81.668 og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.457.091.

Der er tegnet 24 andele, som ejes af 5 kommanditister.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til en uændret værdi af kr. 10,0 mio., idet der herved er lagt et forrentningskrav på 7,75% (2020: 7,5%) til grund. Forrentningskravet fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.

Selskabets realkreditbelåning er på kr. 4,4 mio. Der er et obligationslån med variabel rente (Cibor 3) på kr. 2,6 mio. der løber til ultimo 2031. De kr. 2,0 mio. heraf er afdækket med en fastrenteaftale frem til den 31. marts 2022 på 2,65%. Deruodver er der et fast forrentet obligationslån på ca. kr. 1,8 mio. løbende til 2038. Der et optaget et 5-årigt investorlån på kr. 500.000 i forbindelse med erhvervelsen af ejerlejligheden nr. 2. Derudover er der i året ydet 2 likviditetslån på hver kr. 150.000.

Regnskabsåret har fortsat været påvirket af udbrud af sygdommen COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabets markeder er og kan blive påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere de endelige effekter heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

Det er bestyrelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af kommanditselskabets resultat for året samt den økonomiske stilling fremgår af årsrapporten.

Forventninger til 2021
Bestyrelsen forventer et resultat efter finansielle poster, men før værdiregulering, på ca. kr. 0,5 mio. Investorerne forventes at indbetale kr. 0,3 mio. til styrkelse af selskabets likviditet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold udover ovenstående, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Lyngby Hovedgade 11 A m.fl. for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i danske kroner.

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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, ejerforening m.m.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, rådgivning, kontingenter m.m.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kurstab og kursgevinster samt finansieringsomkostninger.

Skat
Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af den skattepligtige indkomst.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til markedsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af markedsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuel fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for deposita, hvorved markedsværdien fremkommer.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelser af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til markedsværdi. Positive og negative markedsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Gældsforpligtelser".

Ændring i markedsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes over egenkapitalen.

Resultatopgørelse for
1. januar 2021 - 31. december 2021

Note			2020
	Huslejeindtægter	575.161	645.056
	Ejendomsomkostninger	-162.454	-66.409
	Andre eksterne omkostninger	-169.609	-191.503
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	243.098	387.144
	Andre finansielle omkostninger	-161.430	-170.677
	ÅRETS RESULTAT	81.668	216.467
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	81.668	216.467
	DISPONERET I ALT	81.668	216.467

Balance pr. 31. december 2021
AKTIVER

Note			2020
	ANLÆGSAKTIVER		
1	Materielle anlægsaktiver:		
	Investeringsejendomme	10.000.000	10.000.000
	Anlægsaktiver i alt	10.000.000	10.000.000
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender:		
	Andre tilgodehavender	4.839	18.470
		4.839	18.470
	Likvide beholdninger:		
	Likvide midler	45.738	80.250
	Omsætningsaktiver i alt	50.577	98.720
	AKTIVER I ALT	10.050.577	10.098.720

Balance pr. 31. december 2021
PASSIVER

Note			2020
2	**EGENKAPITAL**		
	Indbetalt registreret kapital mv.	1.259.994	1.259.994
	Andre reserver	898.618	840.118
	Overført resultat	2.298.479	2.216.811
	Egenkapital i alt	4.457.091	4.316.923
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.036.199	4.394.442
	Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	14.562	73.062
	Likviditetslån	800.000	500.000
	Lejedeposita	284.821	283.251
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.135.582	5.250.755
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
3	Gæld til realkreditinstitutter	361.560	362.431
	Anden gæld	96.344	168.611
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	457.904	531.042
	PASSIVER I ALT	10.050.577	10.098.720
4	Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		

Noter til årsrapporten for 2021

1	**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**	**Investerings-ejendomme**
	Aktiver der måles til markedsværdi	
	Kostpris pr. 1. januar 2021	9.086.820
	Tilgang i året	0
	Afgang i året	0
	Kostpris pr. 31. december 2021	9.086.820
	Værdireguleringer 1. januar 2021	913.180
	Årets reguleringer	0
	Værdireguleringer 31. december 2021	913.180
	Bogført værdi pr. 31. december 2021	10.000.000

Følsomhed ved opgørelse af markedsværdi af investeringsejendomme:
Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,75%, baseret på den forventede fremtidige lejeindtægt og driftsomkostninger.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	7,25	7,75	8,25
Markedsværdi	10.922.547	10.000.000	9.626.056
Ændring i markedsværdi	922.547	0	-373.944

Noter til årsrapporten for 2021

2 EGENKAPITAL	Indbetalt registreret kapital mv.	Andre reserver	Overført resultat, udlodning	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	1.259.994	840.118	2.216.811	4.316.923
Værdiregulering, renteswap	0	58.500	0	58.500
Årets resultat	0	0	81.668	81.668
Egenkapital 31. december 2021	1.259.994	898.618	2.298.479	4.457.091

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 2.400.000, opdelt på 24 andele á kr. 100.000, heraf er kr. 1.259.994 indbetalt.

Andre reserver, kr. 898.618 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi, kr. 913.180 og værdiregulering på renteswap på kr. -14.562.

	Indbetalt registreret kapital mv.	Andre reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	1.259.994	778.816	2.000.344	4.039.154
Værdiregulering, renteswap	0	61.302	0	61.302
Årets resultat	0	0	216.467	216.467
Egenkapital 31. december 2020	1.259.994	840.118	2.216.811	4.316.923

Andre reserver, kr. 840.118 svarer til værdiregulering af investeringsejendomme til markedsværdi, kr. 913.180 og værdiregulering på renteswap på kr. -73.062.

Noter til årsrapporten for 2021

3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

		2020
Efter 5 år	2.586.700	2.986.186
Mellem 1 og 5 år	1.449.499	1.408.256
Langfristet del	4.036.199	4.394.442
Indenfor 1 år	361.560	362.431
	4.397.759	4.756.873

4 EVENTUALPOSTER OG ØVRIGE ØKONOMISKE FORPLIGTELSER

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankgæld og gæld til realkreditinstitutter.

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.000.000	10.000.000

Specifikationer til årsrapporten for 2021

			2020
1	**OMKOSTNINGER VEDRØRENDE INVESTERINGSEJENDOMME**		
	Fællesomkostninger	120.738	89.902
	Lejernes andel af fællesomkostninger	-41.971	-48.664
	Ejendomsskatter	110.937	110.937
	Kontingenter	0	11.901
	Vedligeholdelse	50.000	131.021
	Refusion af vedligeholdelsesomkostninger	-77.250	0
	Erstatning, vandskade	0	-228.688
		162.454	66.409
2	**ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**		
	Administration, Strategi & Investering A/S	82.109	81.087
	Revision	22.700	22.500
	Bogføring	9.400	9.200
	Advokat	9.800	0
	Ejendomsmægler	45.000	77.025
	Diverse	600	1.691
		169.609	191.503
3	**ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER**		
	Gebyrer m.v.	1.014	1.146
	Ej fradragsberettigede renter	535	0
	Øvrige renter	38.877	42.000
	Renter, Nykredit	121.004	127.531
		161.430	170.677

Specifikationer til årsrapporten for 2021

			2020
4	**ANDRE TILGODEHAVENDER**		
	Skattekonto	464	0
	Tilgodehavender, øvrige	4.375	18.470
		4.839	18.470
5	**ANDEN GÆLD**		
	Merværdiafgift	32.936	55.415
	Skyldige renter, Lån JRC Holding ApS	0	15.000
	Andre skyldige omkostninger	40.708	75.696
	Revisor	22.700	22.500
		96.344	168.611