

K/S Larsbjørnsstræde 8, København K

c/o Wismann Property Consult A/S

Åboulevard 1

1635 København V

CVR-nr. 28 84 30 97

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2021

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den
24. marts 2022

Lars Wismann
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Larsbjørnsstræde 8, København K.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2022

Direktion

Lars Wismann
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Larsbjørnsstræde 8, København K

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Larsbjørnsstræde 8, København K for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 vor 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 selskabets 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

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

Frederiksberg, den 7. marts 2022

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 77 92 64 10

Bjarne Albrechtsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne12177

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Larsbjørnsstræde 8, København K c/o Wismann Property Consult A/S Åboulevard 1 1635 København V
	CVR-nr.: 28 84 30 97
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 10. juni 2005
	Regnskabsår: 17. regnskabsår
	Hjemsted: København
Direktion	Lars Wismann, direktør
Revision	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom samt aktiviteter i nær tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 3,92%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med hhv. -2,4 mio. kr. og +3,2 mio. kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.170.307, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 14.090.998.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Finansiering

Dele af selskabets finansiering kan formelt set opsiges med kort varsel og er derfor præsenteret som en kortfristet forpligtelse i balancen. Selskabet forventer et positivt likvidtetsforløb i det kommende år, der kan servicere selskabets forpligtelser på de aftalte vilkår. Ledelsen forventer derfor at kunne opretholde finansieringen på uændrede vilkår, og årsregnskabet er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Der forventes et resultat på niveau med indeværende år for det efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		636.683	757.164
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	650.000	950.000
Resultat før finansielle poster		1.286.683	1.707.164
Finansielle indtægter		481	1.205
Finansielle omkostninger		-116.857	-203.158
Årets resultat		<u>1.170.307</u>	<u>1.505.211</u>
Overført resultat		<u>1.170.307</u>	<u>1.505.211</u>
		<u>1.170.307</u>	<u>1.505.211</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>22.000.000</u>	<u>21.350.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>22.000.000</u>	<u>21.350.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>22.000.000</u>	<u>21.350.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>24.465</u>	<u>61.587</u>
Tilgodehavender		<u>24.465</u>	<u>61.587</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>24.465</u>	<u>61.587</u>
Aktiver i alt		<u><u>22.024.465</u></u>	<u><u>21.411.587</u></u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Stamkapital		3.336.000	3.336.000
Overført resultat		10.754.998	9.744.692
Egenkapital		14.090.998	13.080.692
Gæld til banker		6.480.000	6.880.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.480.000	6.880.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	400.000	400.000
Gæld til banker		333.334	169.828
Anden gæld		720.133	881.067
Kortfristede gældsforpligtelser		1.453.467	1.450.895
Gældsforpligtelser i alt		7.933.467	8.330.895
Passiver i alt		22.024.465	21.411.587
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	3.336.000	9.744.691	13.080.691
Hævet i året	0	-160.000	-160.000
Årets resultat	0	1.170.307	1.170.307
Egenkapital 31. december 2021	<u>3.336.000</u>	<u>10.754.998</u>	<u>14.090.998</u>

Stamkapital:

Stamkapital pr. 1. januar 2006.....	536.000
Indbetalt i 2009.....	200.000
Indbetalt i 2011.....	280.000
Indbetalt i 2012.....	440.000
Indbetalt i 2013.....	360.000
Indbetalt i 2014.....	780.000
Indbetalt i 2015.....	660.000
Indbetalt i 2016.....	80.000
I alt.....	3.336.000

Resthæftelse:

Den samlede resthæftelse udgør 80 kommanditandele á kr. 100.000.....	8.000.000
Heraf indbetalt, jf. ovenfor.....	-3.336.000
Resthæftelse (ikke indbetalt).....	4.664.000

Hævninger:

Hævet i 2018.....	160.000
Hævet i 2019.....	160.000
Hævet i 2021.....	160.000
Hævet i alt.....	480.000

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Larsbjørnsstræde 8, København K for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen under hensynstagen til korrekt periodisering. Andre indtægter indregnes i resultatopgørelsen ved fakturering.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommen, herunder reparation og vedligeholdelse

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til advokat og revisor, kontoromkostninger og lignende omkostninger, der er forbundet med administrationen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er et kommanditselskab er derved skattemæssigt transparent. Selskabets ejere beskattes individuelt af årets skattepligtige indkomst.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme:

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje mv. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Noter til årsrapporten

	2021 kr.	2020 kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	650.000	950.000
Værdiregulering investeringsejendomme	650.000	950.000
	<u>650.000</u>	<u>950.000</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
	Investe- ringsejendom- me	
Kostpris 1. januar 2021	13.040.110	
Kostpris 31. december 2021	13.040.110	
Dagsværdireguleringer 1. januar 2021	8.309.890	
Årets opskrivninger	650.000	
Dagsværdireguleringer 31. december 2021	8.959.890	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>22.000.000</u>	

Investeringssejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Årets værdiberegning af ejendommen er baseret på et estimeret afkastkrav på 3,92%. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med hhv. -2,4 mio. kr. og +3,2 mio. kr.

Noter til årsrapporten

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	7.280.000	6.880.000	400.000	4.880.000
	<u>7.280.000</u>	<u>6.880.000</u>	<u>400.000</u>	<u>4.880.000</u>

4 Personaleforhold

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for banklån på t.kr. 6.880 er der stillet pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 22.000. Pantet udgør t.kr. 8.480.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 333 er der stillet sikkerhed i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 220.000. Pantet udgør t.kr. 4.000.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i transport af kommanditisternes resthæftelse med en værdi på t.kr. 4.664.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Wismann

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-568609952672

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2022 kl.: 15:39:30

Underskrevet med NemID

NEM ID

Bjarne Albrechtsen

Som Revisor

RID: 1125298759247

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2022 kl.: 09:25:23

Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Wismann

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-568609952672

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2022 kl.: 10:09:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: cbe134pwjXx247319548

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.