

K/S LYNGBY HOVEDGADE 84

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/04/2013

Thomas Damsholt

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S LYNGBY HOVEDGADE 84

 Telefonnummer: 33157474

 Fax: 33157479

 CVR-nr: 27553397

 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor SKATTEINFORM V/INGE NILSSON

 CVR-nr: 14843639

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for K/S Lyngby Hovedgade 84.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26/03/2013

Bestyrelse

Rene Denker

Carsten Viggo Moltke Hoff

Henning Gørslev Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S LYNGBY HOVEDGADE 84

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S LYNGBY HOVEDGADE 84 for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 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 handlinger 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 26/03/2013

Inge Nilsson
Statsautoriseret revisor
SKATTEINFORM V/INGE NILSSON

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er køb og udlejning af investeringsejendom.

Selskabets driftsresultat og økonomiske udvikling er som forventet og anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

I det aktuelle marked for investeringsejendomme er det forbundet med usikkerhed at værdiansætte denne type ejendomme.

Selskabets ejendom er indregnet i årsregnskabet med 94,4 mio. DKK baseret på valuar vurdering og en afkastbaseret dagsværdiberegning.

Beregningen er foretaget med udgangspunkt i den vurderede markedsleje og de forventede fremtidige lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger m.v. Som følge af den økonomiske udvikling og at der kun sker få handler, vurderes det, at det fortsat er forbundet med usikkerhed at fastlægge et markedsbaseret afkastkrav, som grundlag for beregning af investeringsejendommens dagsværdi.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt driftsresultat for næste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

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

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, ekskl. moms. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter drifts- og vedligeholdelsesomkostninger til ejendommens drift samt omkostninger til ejendoms- og selskabsadministration, honorarer til advokat og revisor m.m.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsaktiver, netto".

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til kreditinstitutter måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendom, netto".

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012	2011
		kr.	kr.
Nettoomsætning		6.440.569	6.277.005
Andre eksterne omkostninger		-28.162	-1.815
Administrationsomkostninger		-482.735	-328.600
Bruttoresultat		5.929.672	5.946.590
Resultat af ordinær primær drift		5.929.672	5.946.590
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.422.473	-1.474.223
Øvrige finansielle omkostninger		-3.445.450	-3.666.376
Ordinært resultat før skat		1.061.749	805.991
Ekstraordinært resultat før skat		1.061.749	805.991
Årets resultat		1.061.749	805.991
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige lovpligtige reserver		1.422.473	1.474.223
Overført resultat		-360.724	-668.232
I alt		1.061.749	805.991

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		94.400.000	94.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	94.400.000	94.400.000
Anlægsaktiver i alt		94.400.000	94.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		297.903	5.112
Andre tilgodehavender		70.487	57.817
Periodeafgrænsningsposter		0	16.968
Tilgodehavender i alt		368.390	79.897
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		368.390	79.897
AKTIVER I ALT		94.768.390	94.479.897

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		1.199.000	1.199.000
Øvrige reserver		4.465.804	5.888.277
Overført resultat		14.033.671	11.549.449
Egenkapital i alt	2	19.698.475	18.636.726
Gæld til realkreditinstitutter		55.396.696	53.974.223
Gæld til banker		15.800.000	18.200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	71.196.696	72.174.223
Gæld til realkreditinstitutter		1.390.581	1.387.882
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.468.422	1.531.765
Leverandører af varer og tjenesteydelser		415.174	111.957
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		145.821	132.338
Anden gæld		394.681	466.478
Del af periodeafgrænsningsposter		58.540	38.528
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.873.219	3.668.948
Gældsforpligtelser i alt		75.069.915	75.843.171
PASSIVER I ALT		94.768.390	94.479.897

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris primo	87.037.500
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	87.037.500
Opskrivninger primo	7.362.500
Årets opskrivning	0
Årets afskrivning	0
Af- og nedskrivning ultimo	7.362.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	94.400.000

2. Egenkapital i alt

	Kontant andel af stamkapital	Reserve for dagsværdi for investeringsejendom	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	1.199.000	5.888.277	11.549.449	18.636.726
Årets resultat	0	-1.422.473	2.484.222	1.061.749
Egenkapital ultimo	1.199.000	4.465.804	14.033.671	19.698.475

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder TDKK 48.123 efter 5 år.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld, TDKK 55.396.696 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør TDKK 94.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på TDKK 35.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.