

K/S LYNGBY HOVEDGADE 84

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/05/2014

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
Toftebæksvej 2
2800 Kgs. Lyngby

Telefonnummer: 33157474

Fax: 33157479

CVR-nr: 27553397

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor SKATTEINFORM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Frederiksborggade 54
1360 København K
CVR-nr: 35394206

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14/04/2014

Bestyrelse

Carsten Hoff
Formand

Henning G. Sørensen

René Denker

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 2013 - 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 14/04/2014

Inge Nilsson
Statsautoriseret revisor
SKATTEINFORM STATS AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning		7.049.923	6.440.569
Andre eksterne omkostninger		0	-28.162
Administrationsomkostninger		-397.132	-482.735
Bruttoresultat		6.652.791	5.929.672
Resultat af ordinær primær drift		6.652.791	5.929.672
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-304.317	-1.422.473
Øvrige finansielle omkostninger		-3.393.153	-3.445.450
Ordinært resultat før skat		2.955.321	1.061.749
Ekstraordinært resultat før skat		2.955.321	1.061.749
Årets resultat		2.955.321	1.061.749
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige lovpligtige reserver		304.317	1.422.473
Overført resultat		2.651.004	-360.724
I alt		2.955.321	1.061.749

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 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		207.021	297.903
Andre tilgodehavender		37.883	70.487
Tilgodehavender i alt		244.904	368.390
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		244.904	368.390
AKTIVER I ALT		94.644.904	94.768.390

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		1.199.000	1.199.000
Øvrige reserver		4.161.487	4.465.804
Overført resultat		17.293.309	14.033.671
Egenkapital i alt	2	22.653.796	19.698.475
Gæld til realkreditinstitutter		55.701.014	55.396.696
Gæld til banker		12.500.000	15.800.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	68.201.014	71.196.696
Gæld til realkreditinstitutter		1.434.971	1.390.581
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.377.126	1.468.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		333.686	415.174
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		152.003	145.821
Anden gæld		460.247	394.681
Periodeafgrænsningsposter		32.061	58.540
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.790.094	3.873.219
Gældsforpligtelser i alt		71.991.108	75.069.915
PASSIVER I ALT		94.644.904	94.768.390

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	4.465.804	14.033.671	19.698.475
Årets resultat	0	-304.317	3.259.638	2.955.321
Egenkapital ultimo	1.199.000	4.161.487	17.293.309	22.653.796

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder TDKK 45.870 efter 5 år.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld, TDKK 55.701.014 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 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.