

# **K/S Lyngby Hovedgade 84**

**CVR-nr. 27553397**

## **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 4. april 2016

---

Thomas Damsholt  
Dirigent

## **K/S Lyngby Hovedgade 84**

### **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Virksomhedsoplysninger	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **K/S Lyngby Hovedgade 84**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Lyngby Hovedgade 84.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. marts 2016

### **Bestyrelse**

Carsten Hoff  
Formand

Henning G. Sørensen

René Denker

**Den uafhængige revisors erklæringer**

**Til kapitalejerne i K/S Lyngby Hovedgade 84**

**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lyngby Hovedgade 84 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 revisionshandlinger 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**K/S Lyngby Hovedgade 84**

**Den uafhængige revisors erklæringer**

**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, den 9. marts 2016

**SkatteInform Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35394206

Inge Nilsson  
Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsselskab og at drive udlejningsvirksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling. Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til en værdi baseret på en valuar vurdering og en afkastbaseret dagsværdiberegning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 4.449.657, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 85.258.665, og en egenkapital på kr. 31.592.604. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Ejendommen forventes solgt indenfor det kommende år.

### **Personaleforhold**

Selskabet har ingen ansatte. Der er alene udbetalt vederlag til bestyrelsen.

## **K/S Lyngby Hovedgade 84**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	K/S Lyngby Hovedgade 84 Toftebæksvej 2, 1 null 2800 Kongens Lyngby
Telefon	33157474
Telefax	33157479
CVR-nr.	27553397
Stiftelsesdato	20. januar 2004
Hjemsted	Lyngby-Tårnbæk
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Hoff, Formand Henning G. Sørensen René Denker
<b>Revisor</b>	SkatteInform Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Frederiksborggade 54, 1. tv 1360 København K CVR-nr.: 35394206

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for K/S Lyngby Hovedgade 84 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af ejendommen samt omkostninger til advokat og revisor.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld.

### Balancen

#### 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. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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 rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.671.889</b>	<b>6.119.136</b>
Andre driftsomkostninger		-153.385	0
Dagsværdireguleringer af investeringsjendomme	1	1.300.000	0
Dagsværdireguleringer af gæld	1	1.357.358	1.567.261
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.175.862</b>	<b>7.686.397</b>
Finansielle omkostninger		-2.726.205	-3.197.246
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.449.657</b>	<b>4.489.151</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4.449.657</b>	<b>4.489.151</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		2.657.358	1.567.261
Overført resultat		1.792.299	2.921.890
		<b>4.449.657</b>	<b>4.489.151</b>

K/S Lyngby Hovedgade 84

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	85.000.000	94.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>85.000.000</b>	<b>94.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>85.000.000</b>	<b>94.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.654	235.704
Andre tilgodehavender		229.011	127.949
<b>Tilgodehavender</b>		<b>258.665</b>	<b>363.653</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>258.665</b>	<b>363.653</b>
<b>Aktiver</b>		<b>85.258.665</b>	<b>94.763.653</b>

K/S Lyngby Hovedgade 84

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	1.199.000	1.199.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsejendomme	4	8.386.106	5.728.748
Overført resultat		22.007.498	20.215.199
<b>Egenkapital</b>	5	<b>31.592.604</b>	<b>27.142.947</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.991.339	54.133.753
Gæld til banker		5.500.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>48.491.339</b>	<b>54.133.753</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.743.839	10.801.768
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.370.522	1.944.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		585.108	324.918
Anden gæld		462.210	391.345
Periodeafgrænsningsposter		13.043	24.678
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.174.722</b>	<b>13.486.953</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.666.061</b>	<b>67.620.706</b>
<b>Passiver</b>		<b>85.258.665</b>	<b>94.763.653</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering ejendom	1.300.000	0
<b>Opskrivning i alt</b>	<b>1.300.000</b>	<b>0</b>
Kursregulering af prioritetslån	1.633.759	0
Kurstab prioritetslån	-276.401	1.567.261
<b>Værdiregulering i alt</b>	<b>1.357.358</b>	<b>1.567.261</b>
	<b>2.657.358</b>	<b>1.567.261</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	87.037.500	87.037.500
Afgang i årets løb	-10.700.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>76.337.500</b>	<b>87.037.500</b>
Opskrivninger primo	7.362.500	7.362.500
Årets opskrivninger	1.300.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.662.500</b>	<b>7.362.500</b>
	<b>85.000.000</b>	<b>94.400.000</b>
Ejendommen er værdiansat til dagsværdi svarende til et afkastkrav på 6,7 %		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	1.199.000	1.199.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.199.000</b>	<b>1.199.000</b>
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 170.000 ialt kr. 17.000.000		
Heraf er indbetalt kontant kr. 1.199.000 svarende til kr. 11.990 pr. anpart		
<b>4. Reserve for nettoopskrivning af investeringsejendomme</b>		
Saldo primo	5.728.748	4.161.487
Årets tilgang	1.300.000	0
Regulering af gæld til dagsværdi	1.357.358	1.567.261
<b>Saldo ultimo</b>	<b>8.386.106</b>	<b>5.728.748</b>

## Noter

2015

2014

## 5. Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning af investeringsjend omme</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	1.199.000	5.728.748	20.215.199	27.142.947
Reserve for nettoopskrivning		2.657.358		2.657.358
Forslag til årets resultatdisponering			1.792.299	1.792.299
	<b>1.199.000</b>	<b>8.386.106</b>	<b>22.007.498</b>	<b>31.592.604</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	42.991.339	2.163.505	34.089.200
Gæld til banker	5.500.000	580.334	0
	<b>48.491.339</b>	<b>2.743.839</b>	<b>34.089.200</b>

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev på DKK 52.500.000.

Til sikkerhed for kassekredit er tinglyst ejerpantebrev til Alm. Brand Bank A/S på kr. 35.000.000.