

K/S LYNGBY HOVEDGADE 84

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/05/2015

Thomas Damsholt

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 13 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S LYNGBY HOVEDGADE 84

Toftebæksvej 2, 1 null

2800 Kgs. Lyngby

Telefonnummer: 33157474

Fax: 33157479

CVR-nr: 27553397

Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor

SKATTEINFORM STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Frederiksborggade 54

1360 København K

DK Danmark

CVR-nr: 35394206

P-enhed: 1018613715

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29/03/2015

Bestyrelse

Carsten Viggo Moltke Hoff

Rene Denker

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 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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, 29/03/2015

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.

Bankfinansiering

Selskabets bankforbindelse ønsker bankgælden afviklet ultimo 2015. Der arbejdes på ny finansiering, hvilket ledelsen forventer aftalt inden årets udgang.

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber,

indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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 2014 - 31. dec 2014

| | Note | 2014 kr. | 2013 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning | | 6.609.874 | 7.049.923 |
| Administrationsomkostninger | | -490.738 | -397.132 |
| Bruttoresultat | | 6.119.136 | 6.652.791 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 6.119.136 | 6.652.791 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | 1.567.261 | -304.317 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -3.197.246 | -3.393.153 |
| Ordinært resultat før skat | | 4.489.151 | 2.955.321 |
| Ekstraordinært resultat før skat | | 4.489.151 | 2.955.321 |
| Årets resultat | | 4.489.151 | 2.955.321 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Øvrige lovpligtige reserver | | 1.567.261 | -304.317 |
| Overført resultat | | 2.921.890 | 3.259.638 |
| I alt | | 4.489.151 | 2.955.321 |

Balance 31. december 2014

Aktiver

| | Note | 2014 kr. | 2013 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 | | 241.778 | 207.021 |
| Andre tilgodehavender | | 127.949 | 37.883 |
| Tilgodehavender i alt | | 369.727 | 244.904 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 369.727 | 244.904 |
| Aktiver i alt | | 94.769.727 | 94.644.904 |

Balance 31. december 2014

Passiver

| | Note | 2014 kr. | 2013 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 1.199.000 | 1.199.000 |
| Øvrige reserver | | 5.728.748 | 4.161.487 |
| Overført resultat | | 20.215.199 | 17.293.309 |
| Egenkapital i alt | 2 | 27.142.947 | 22.653.796 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 54.133.753 | 55.701.014 |
| Gæld til banker | | 0 | 12.500.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 54.133.753 | 68.201.014 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 10.801.768 | 1.434.971 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 1.966.587 | 1.377.126 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 149.810 | 333.686 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 308.649 | 152.003 |
| Anden gæld | | 241.535 | 460.247 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 24.678 | 32.061 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 13.493.027 | 3.790.094 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 67.626.780 | 71.991.108 |
| Passiver i alt | | 94.769.727 | 94.644.904 |

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 |

Ejendommens er værdiansat til dagsværdi svarerende til et afkast på 6,5%

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 | 4.161.487 | 17.293.309 | 22.653.796 |
| Årets resultat | 0 | 1.567.261 | 2.921.890 | 5.728.748 |
| Egenkapital ultimo | 1.199.000 | 5.728.748 | 20.215.199 | 27.142.947 |

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder TDKK 43.573 efter 5 år.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld, TDKK 54.133.753 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 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.