

K/S Nymøllevej, Lyngby
Skibsbyggerivej 5, 9000 Aalborg

CVR nr. 43 76 88 59

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
20. maj 2025

Jeppe Lyngge Larsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Nymøllevej, Lyngby c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 43 76 88 59 Stiftet: 11. januar 2023 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torbjørn Lange, formand Martin Rauhe Pedersen Kent Hoeg Sørensen
Direktion	Jeppe Lynge Larsen Michael Ingemann Schmidt
Komplementar	Komplementarselskabet K Partners VII ApS c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 DK-2300 København S CVR-nr. 33 96 35 56

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2024 for K/S Nymøllevej, Lyngby. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. maj 2025

Direktion

Jeppe Lyng Larsen

Michael Ingemann Schmidt

Bestyrelse

Torbjørn Lange
Formand

Martin Rauhe Pedersen

Kent Hoeg Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Nymøllevej, Lyngby

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nymøllevej, Lyngby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores 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.

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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

København, den 6. maj 2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kristian Ehrenreich Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46662

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet købte primo 2023 en ejendom i Lyngby med henblik på udvikling og optimering af driften.

Ejendommen har været under ombygning i hele 2024, og på den baggrund anses årets resultat for tilfredsstillende.

For regnskabsåret 2025 forventes ligeledes underskud i størrelsesordenen DKK 1,0 - 3,0 mio., da ejendommen fortsat er under ombygning, og der p.t. ikke er indgået lejekontrakter.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Nymøllevej, Lyngby for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, CVR-nr. 55 83 49 11.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0-30%
--	--------	-------

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ved første regnskabsaflægning efter overtagelsen af en ejendom fastsættes dagsværdien til kostprisen såfremt der ikke er sket væsentlige ændringer i forudsætningerne. Efterfølgende fastlægges dagsværdien ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en DCF model.

Ved anvendelsen af en DCF model opgøres værdien på basis af en tilbagediskontering af investeringsejendommens forventede fremtidige pengestrømme.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opfyldelse af indgåede kontrakter.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttotab		-1.457.274	2.492.603
Resultat før finansielle poster		-1.457.274	2.492.603
Andre finansielle indtægter.....	3	10.051	12.224
Andre finansielle omkostninger.....	4	-21	0
Årets resultat		-1.447.244	2.504.827
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-1.447.244	2.504.827
I alt		-1.447.244	2.504.827

Balance 31. december

Aktiver	Note	2024 DKK	2023 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.494.132	6.556
Investeringsjendomme.....		99.744.540	65.780.964
Materielle anlægsaktiver.....	5	101.238.672	65.787.520
Anlægsaktiver.....		101.238.672	65.787.520
Andre tilgodehavender.....		3.879.497	0
Tilgodehavender.....		3.879.497	0
Likvider.....		1.958.061	2.249.851
Omsætningsaktiver.....		5.837.558	2.249.851
Aktiver.....		107.076.230	68.037.371

Balance 31. december

Passiver	Note	2024 DKK	2023 DKK
Indskud kommanditister.....		100.450.000	63.400.000
Overført resultat.....		1.057.583	2.504.827
Egenkapital.....		101.507.583	65.904.827
Andre hensatte forpligtelser.....		181.584	0
Hensatte forpligtelser.....		181.584	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.351.063	379.953
Anden gæld.....		36.000	1.752.591
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.387.063	2.132.544
Gældsforpligtelser.....		5.387.063	2.132.544
Passiver.....		107.076.230	68.037.371

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	1/1-24 DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-24 DKK
Kommanditkapital.....	68.000.000	72.000.000	0	140.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-4.600.000	-34.950.000	0	-39.550.000
Indskud kommanditister.....	63.400.000	37.050.000	0	100.450.000
Overført resultat.....	2.504.827	0	-1.447.244	1.057.583
I alt.....	65.904.827	37.050.000	-1.447.244	101.507.583

Der er udstedt 1.400 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet K Partners VII ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Særligt er værdiansættelse af selskabets ejendomme forbundet med skøn over det fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Værdiansættelse af ejendomme

Selskabets ejendom værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringselskab som moderselskab.

Eftersom ejendommen er købt med henblik på gennemgribende ombygning, og denne er igangværende, optages den til kostpris.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Noter

	2024	2023
	DKK	DKK
2 Personaleforhold		
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	0	0
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt.....	10.051	12.224
	10.051	12.224
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	21	0
	21	0
5 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024.....	6.556	65.780.964
Tilgang.....	1.487.576	33.963.576
Kostpris 31. december 2024.....	1.494.132	99.744.540
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....	1.494.132	99.744.540