

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

# K/S Strandvejen 195-199

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 31 36 31 79

## Årsrapport for 2022

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 31/1 2023

---

Dirigent  
Jan Leth Christensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning samt påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2022	10
Balance pr. 31/12 2022	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### **Selskab**

K/S Strandvejen 195-199

Toldbodgade 36 A

1253 København K

CVR-nr.: 31 36 31 79

Hjemstedskommune: København

### **Bestyrelse**

Lars Leo Thylander (formand)

Gustav Zeest Leth (næstformand)

Adam Nederby Falbert

Kristian Kit Ottesen Thylander

### **Revision**

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32

2610 Rødovre

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. Nr. 17 qf, beliggende Strandvejen 195-199, 2900 Hellerup.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten 2022 for K/S Strandvejen 195-199. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 31. januar 2023

### **Bestyrelsen**

Lars Leo Thylander  
(formand)

Gustav Zeest Leth  
(næstformand)

Adam Nederby Falbert

Kristian Kit Ottesen Thylander

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Til kommanditisterne i K/S Strandvejen 195-199**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Strandvejen 195-199 for regnskabsåret 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse med 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 revisoreres 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.

#### **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 for 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.

## **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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.

### **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.

Rødovre, den 31. januar 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard  
registreret revisor  
mne34537

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

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

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.



## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning modregnet direkte omkostninger samt andre eksterne udgifter.

### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Selskabsskat er ikke afsat i årsrapporten, idet skatten af kommanditselskabets resultat pålignes og opkræves hos de enkelte kommanditister.

Udskudt skat indregnes alene hos de enkelte kommanditister. Der er således ikke hensat til udskudt skat på ejendomsopskrivning, øvrige forskelle på anlægsaktiver samt ikke skattemæssig fratrukne låneomkostninger i årsrapporten.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsetidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsjendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede og langfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Resultatopgørelse for 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	1.051.512	1.075.374
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		1.051.512	1.075.374
	<b>Udgifter</b>		
2	Personaleomkostninger	0	0
3	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	1.051.512	1.075.374
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle omkostninger	<u>-101.477</u>	<u>-104.637</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>950.035</u></u>	<u><u>970.737</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	250.035	270.737
	Udbytte	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
		<u><u>950.035</u></u>	<u><u>970.737</u></u>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	<u>23.400.000</u>	<u>23.400.000</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.400.000</b>
3	<u>23.400.000</u>	<u>23.400.000</u>
	<u>737.788</u>	<u>551.880</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>551.880</b>
	<u>737.788</u>	<u>551.880</u>
	<u>24.137.788</u>	<u>23.951.880</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.951.880</b>

**Balance pr. 31/12 2022**

Note	31/12 2022	31/12 2021	
	kr.	kr.	
	<b>PASSIVER</b>		
	Grundkapital	2.000	2.000
	Overført til næste år	13.724.099	13.474.064
	Afsat udbytte	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.426.099</u>	<u>14.176.064</u>
	Prioritetsgæld	8.710.210	9.142.707
	Modtagne forudbetalinger fra kunder, langfristet	<u>321.608</u>	<u>154.399</u>
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.031.818</u>	<u>9.297.106</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	434.125	315.000
	Anden gæld	<u>245.746</u>	<u>163.710</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>679.871</u>	<u>478.710</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.711.689</u>	<u>9.775.816</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>24.137.788</u>	<u>23.951.880</u>
5	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal gennemsnitlige ansatte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		Investerings- <u>ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022		11.577.056
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2022</b>		<u>11.577.056</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2022		11.822.944
Årets opskrivning		0
Årets nedskrivning		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022</b>		<u>11.822.944</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2022		0
Afskrivninger i året		0
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2022</b>		<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2022</b>		<u>23.400.000</u>

Der er anvendt et afkastkrav på 4,50 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 22.167.932 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -1.232.068 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 24.777.017 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 1.377.017 kr.. Ejendommene består af erhvervslejemål.

31/12 2022      31/12 2021  
kr.                      kr.

4 <b>Langfristet gæld</b>	Restgæld	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	<u>ultimo</u>	<u>indenfor 1 år</u>	<u>andel</u>	<u>efter 5 år</u>
Prioritetsgæld	9.144.335	434.125	8.710.210	6.973.710
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>321.608</u>	<u>0</u>	<u>321.608</u>	<u>321.608</u>
	<u>9.465.943</u>	<u>434.125</u>	<u>9.031.818</u>	<u>7.295.318</u>

**5      Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Oplysninger om pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kommanditselskabets engagement med realkreditinstitutter er deponeret realkredit-pantebreve på nom. kr. 2.800.000 og nom. kr. 9.066.000 med pant i selskabets ejendom.

Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end de ovenfor nævnte, og dem der fremgår af årsrapporten.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Leo Thylander (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5b2049e9-6f93-4740-b8b9-9471586f4ffb

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-02-08 15:41:13 UTC



## Gustav Zeest Leth (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 88a4d17b-0e60-4fa6-a4cd-a61c35a57ac6

IP: 80.163.xxx.xxx

2023-02-13 08:07:13 UTC



## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 750acf56-c556-41c9-9f5d-006a76baacc7

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-02-16 10:32:01 UTC



## Kristian Kit Ottesen Thylander (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: effa329c-9dd9-40a9-a504-5d35da2ba520

IP: 147.78.xxx.xxx

2023-02-21 16:57:24 UTC



## Kasper Kjærsgaard

Registreret revisor

På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel...

Serienummer: PID:9208-2002-2-934815184682

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-02-21 20:26:37 UTC



## Jan Leth Christensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-02-22 05:31:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5KQUS-HUUGA-QJQPT-NGN7B-BFOUJH-KWDU5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>