



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KMK LYNGBY APS**

**C/O WTC ADVOKATERNE, STENGADE 37A 1., 3000 HELSINGØR**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. juni 2023

---

Kenneth Jensen

**CVR-NR. 39 43 02 82**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	KMK Lyngby ApS c/o WTC advokaterne, Stengade 37A 1. 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 39 43 02 82 Stiftet: 22. marts 2018 Kommune: Helsingør Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kenneth Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KMK Lyngby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 20. juni 2023

Direktion:

---

Kenneth Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i KMK Lyngby ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for KMK Lyngby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 20. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udvikling af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2022 beregnet ved brug af en afkastbaseret model af det fremtidige driftsafkast.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2022 udviser resultat på DKK -351.869 mod DKK 1.245.893 for perioden 1. januar - 31. december 2021. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.811.740.

Ledelsen finder årets resultat som forventet

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>732.120</b>	<b>487.609</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.110.000	1.160.784
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-377.880</b>	<b>1.648.393</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-73.235	-51.094
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-451.115</b>	<b>1.597.299</b>
Skat af årets resultat.....	1	99.246	-351.406
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-351.869</b>	<b>1.245.893</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-351.869	1.245.893
<b>I ALT</b> .....		<b>-351.869</b>	<b>1.245.893</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		19.000.000	20.110.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>19.000.000</b>	<b>20.110.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.000.000</b>	<b>20.110.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.485	3.485
Andre tilgodehavender.....		12.809	36.875
Periodeafgrænsningsposter.....		99.663	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>115.957</b>	<b>40.360</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>193.847</b>	<b>176.516</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>309.804</b>	<b>216.876</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.309.804</b>	<b>20.326.876</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		3.761.740	4.113.609
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.811.740</b>	<b>4.163.609</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		734.482	962.789
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>734.482</b>	<b>962.789</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.182.601	6.342.876
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.035.425	7.955.285
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>14.218.026</b>	<b>14.298.161</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		174.610	384.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.000	24.625
Selskabsskat.....		129.061	80.140
Anden gæld.....		210.885	412.912
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>545.556</b>	<b>902.317</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>14.763.582</b>	<b>15.200.478</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.309.804</b>	<b>20.326.876</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	4.113.609	4.163.609
Forslag til resultatdisponering.....		-351.869	-351.869
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>3.761.740</b>	<b>3.811.740</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	129.061	80.140	
Regulering af udskudt skat.....	-228.307	271.266	
	<b>-99.246</b>	<b>351.406</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		15.950.416	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>15.950.416</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		4.159.584	
Årets værdireguleringer.....		-1.110.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>3.049.584</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>19.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
Dagsværdi 31. december 2022.....		19.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.110.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Investeringsjendomme består af 2 ejendomme beliggende i Kongens Lyngby og blev anskaffet i 2018.

Dagsværdien er pr. 31. december 2022 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliseret driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

#### Kontor-boligejendom

Ejendommen, anvendes som boligudlejning, og er udlejet på lejekontrakt med 3 måneders opsigelsesvarsel.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 247 t.kr. ved anvendelse af et gennemsnitafkast på 4,13%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Det gennemsnitlige afkastkrav på 4,13% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for bolig-erhvervsjendomme i Kongens Lyngby.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 6.000 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på -660 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 5.637 t.DKK og 6.363 t.DKK.

#### Kontor-/logistikejendom

Ejendommen, som dels anvendes til kontor/showroom og dels anvendes til lager/værksted, er udlejet på en lejekontrakt med tredjemand med tidligst ophør den 30. april 2024.

Ejendommens driftsafkast er beregnet til 749 t.kr. Afkastkravet på kontor/showroom er 5,5% og afkastkrav på lager/værksted er på 6,75% som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontor/logistik erhvervsjendomme i Kongens Lyngby.

Dagsværdien ultimo regnskabsåret er opgjort til 13.000 t.kr., hvilket har medført en dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen på -450 t.kr.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 12.481 t.DKK og 13.623 t.DKK.

#### Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.357.211	174.610	2.788.327	6.727.516
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	8.035.425	0	8.035.425	7.955.285
	<b>14.392.636</b>	<b>174.610</b>	<b>10.823.752</b>	<b>14.682.801</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****4****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HOLM OG HAUBERG HOLDING ApS under frivillig likvidation, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt 7.523 tkr., der giver pant i investeringsejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør 19.000 tkr. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for realkreditgæld.

**Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KMK Lyngby ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendomme indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### 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 indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.