

EJENDOMSANPARTSSELSKABET LYGVEJ 3, AALBORG

INDKILDEVEJ 6B, 1., 9210 AALBORG SØ

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. september 2017

John Mikkelsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborg Indkildevej 6B, 1. 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 13 26 40 31
	Stiftet: 18. september 1989
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
Direktion	Carsten Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. september 2017

Direktion:

Carsten Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborg for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Aalborg, den 13. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen Lyngvej 3, 9000 Aalborg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		660.502	1.492.479
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-50.000	-505.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		0	258.836
DRIFTSRESULTAT		610.502	1.246.315
Andre finansielle indtægter.....	1	44	624
Andre finansielle omkostninger.....	2	-254.716	-397.381
RESULTAT FØR SKAT		355.830	849.558
Skat af årets resultat.....	3	-78.282	-53.608
ÅRETS RESULTAT		277.548	795.950
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		277.548	795.950
I ALT		277.548	795.950

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		22.700.000	21.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	22.700.000	21.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.700.000	21.250.000
Andre tilgodehavender.....		478.555	30.980
Periodeafgrænsningsposter.....		31.737	31.558
Tilgodehavender.....		510.292	62.538
Likvider.....		69.702	57.092
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		579.994	119.630
AKTIVER.....		23.279.994	21.369.630
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		5.447.737	5.170.188
EGENKAPITAL.....	5	5.572.737	5.295.188
Hensættelse til udskudt skat.....		2.229.950	2.141.892
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.229.950	2.141.892
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.159.139	10.085.807
Banklån.....		1.045.368	1.345.368
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.204.507	11.431.175
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.109.244	1.086.992
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.332.998	528.710
Anden gæld.....		1.571.070	667.340
Periodeafgrænsningsposter.....		259.488	218.333
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.272.800	2.501.375
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.477.307	13.932.550
PASSIVER.....		23.279.994	21.369.630
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	44	624	
	44	624	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	254.716	397.381	
	254.716	397.381	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	78.282	53.608	
	78.282	53.608	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2016.....		21.039.763	
Tilgang.....		1.500.000	
Kostpris 30. april 2017.....		22.539.763	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2016.....		210.237	
Årets værdireguleringer.....		-50.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2017.....		160.237	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....		22.700.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er beliggende Lyngvej 3 i Aalborg.

Ejendommen omfatter 3 erhvervslejemål.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer anvendes disse.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 8,3%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed mv.

Afkastkravet på 8,3% svarer til afkastkravet for tilsvarende ejendomme.

NOTER

					Note
Egenkapital					5
		Anparts kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. maj 2016.....		125.000	5.170.189	5.295.189	
Forslag til årets resultatdisponering.....			277.548	277.548	
Egenkapital 30. april 2017.....		125.000	5.447.737	5.572.737	
Praksisændringer jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat til 20 tkr.					
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/5 2016 gæld i alt	30/4 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.872.799	9.968.383	809.244	4.653.799	
Banklån.....	1.645.368	1.345.368	300.000	0	
	12.518.167	11.313.751	1.109.244	4.653.799	
Eventualposter mv.					7
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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sønder Skovgaard ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.968 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 22.700 tkr.					
Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Lyngvej 3, Aalborg for 2016/17 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- I overensstemmelse med ændringerne i årsregnskabsloven har selskabet ændret praksis for indregning af gæld vedrørende investeringsejendomme. Tidligere var gælden vedrørende investeringsejendomme indregnet til dagsværdi, men som følge af ændringerne i årsregnskabsloven indregnes gælden nu til amortiseret kostpris. Selskabet har anvendt overgangsbestemmelserne til den ændrede årsregnskabslov, og den amortiserede kostpris beregnes med udgangspunkt i dagsværdien primo regnskabsåret. Da overgangsbestemmelserne er anvendt er sammenligningstal ikke tilpasset.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen medfører at årets resultat før skat øges med 26 tkr. og efter skat med 20 tkr., der vedrører en dagsværdiregulering og årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. maj 2016. Egenkapitalen er pr. 30. april 2017 øget med 20 tkr. som følge af praksisændringen.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Sønder Skovgaard ApS, Indkildevej 6B, 1., 9210 Aalborg SØ, CVR-nr. 25 05 47 33.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter 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 administration mv.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav eller hvor det er muligt med realiserede salgspriser for lignende ejendomme.

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 salgsmkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.