

# Kurt Lyngge Holding ApS

Sletvej 2D, 8310 Tranbjerg J  
CVR-nr. 25 99 44 42

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.04.19

Kurt Lyngge Christensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Kurt Lynge Holding ApS  
Sletvej 2D  
8310 Tranbjerg J  
Telefon: 98 57 18 24  
Telefax: 98 57 45 61  
Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 25 99 44 42  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

---

**Direktion**

---

Direktør Kurt Lynge Christensen

---

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Vendsyssel

---

---

**Dattervirksomheder**

---

Visborg Entreprenørfirma ApS, Aarhus  
Dansk Bygningsrådgivning ApS, Aarhus

---

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Kurt Lyngge Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tranbjerg J, den 2. april 2019

**Direktionen**

Kurt Lyngge Christensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Kurt Lynge Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kurt Lynge Holding ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, den 2. april 2019

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Brian Nielsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33779

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje anparter og kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder samt ejendomsudlejning.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets nuværende bankkreditter er nødvendige for en fortsættelse af selskabets aktiviteter. Endvidere er det nødvendigt at selskabet fortsat tilføres likviditet for at servicere selskabets gældsforpligtelser. Hidtil er denne likviditet kommet fra øvrige koncernforbundne selskaber, og det er en forudsætning for servicering af gældsforpligtelserne, at disse selskaber fortsat støtter op om selskabet - eller at selskabet frembringer likviditet ved salg af nogle af selskabets aktiver.

Det er ledelsens vurdering, at de nuværende kreditfaciliteter i banken vil blive opretholdt, samt at selskabet fortsat vil blive tilført den nødvendige likviditet fra øvrige koncernforbundne selskaber til at servicere gældsforpligtelserne. Det er endvidere ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter kan sælges med fortjeneste, hvilket på sigt vil medvirke til et positivt cashflow.

På baggrund af ovenmævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 217.838 mod DKK -18.787 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.571.362.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.925</b>	<b>29.579</b>
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	553.126	277.729
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-78.399	-32.378
Andre finansielle indtægter	95.967	92.277
3 Andre finansielle omkostninger	-442.450	-456.411
<b>Resultat før skat</b>	<b>136.169</b>	<b>-89.204</b>
Skat af årets resultat	81.669	70.417
<b>Årets resultat</b>	<b>217.838</b>	<b>-18.787</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	243.640	245.351
Overført resultat	-25.802	-264.138
<b>I alt</b>	<b>217.838</b>	<b>-18.787</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.810.460	2.799.625
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.810.460</b>	<b>2.799.625</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	683.963	407.717
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	3.196.210	3.274.609
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.394.991	1.394.991
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.275.164</b>	<b>5.077.317</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.085.624</b>	<b>7.876.942</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.100.153	1.004.186
	Tilgodehavende selskabsskat	74.509	73.602
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.174.662</b>	<b>1.077.788</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.174.662</b>	<b>1.077.788</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.260.286</b>	<b>8.954.730</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.120.234	1.151.594
	Overført resultat	-48.872	-298.070
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.571.362</b>	<b>1.353.524</b>
6	Andre hensatte forpligtelser	504.284	504.844
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>504.284</b>	<b>504.844</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	398.221	432.295
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>398.221</b>	<b>432.295</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	35.852	35.982
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	5.927.805	5.880.017
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.176	28.727
	Gæld til tilknyttede virksomheder	667.950	586.305
	Anden gæld	139.636	133.036
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.786.419</b>	<b>6.664.067</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.184.640</b>	<b>7.096.362</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.260.286</b>	<b>8.954.730</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	500.000	1.151.594	-298.070
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-275.000	275.000
Forslag til resultatdisponering	0	243.640	-25.802
Saldo pr. 31.12.18	500.000	1.120.234	-48.872

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	553.126	277.729
<b>2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-78.399	-32.378
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	13.914	21.980
Renteomkostninger i øvrigt	426.860	421.697
Valutakurstab	0	2.136
Øvrige finansielle omkostninger	1.676	10.598
Øvrige finansielle omkostninger i alt	428.536	434.431
I alt	442.450	456.411

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	2.799.625
Tilgang i året	10.835
Kostpris pr. 31.12.18	2.810.460
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	2.810.460

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 247 og et afkastkrav på 7,25. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 74 % af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 247. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**5. Kapitalandele**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	628.750	112.500
Afgang i året	0	-50.000
Kostpris pr. 31.12.18	628.750	62.500
Opskrivninger pr. 01.01.18	-2.285.516	3.073.857
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	0	138.252
Årets resultat fra kapitalandele	553.126	-78.399
Udbytte relateret til kapitalandele	-280.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.18	-2.012.390	3.133.710
Negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	2.067.603	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	2.067.603	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	683.963	3.196.210

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Visborg Entreprenørfirma ApS, Aarhus	100%	-2.067.603	-3.120	0
Dansk Bygningsrådgivning ApS, Aarhus	100%	683.963	556.246	683.963

31.12.18	31.12.17
DKK	DKK

## 6. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Langfristede forpligtelser	504.284	504.844
----------------------------	---------	---------

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	35.852	276.770	434.073	468.277
I alt	35.852	276.770	434.073	468.277

## 8. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 434 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.520.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.450, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.800.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.



## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Egenkapital

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealisation sværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1 – 5 år. Garantiforpligtelser måles til nettorealisation sværdi og indregnes på grundlag af tidligere års erfaringer med garantiarbejder.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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