



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

**JOAN LYN INVEST APS**  
**V.STUCKENBERGS VEJ 26, 2860 SØBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. december 2016

---

Joan Lyn

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Joan Lyn Invest ApS V.Stuckenbergs Vej 26 2860 Søborg
	CVR-nr.: 28 14 61 75 Stiftet: 21. oktober 2004 Hjemsted: Kgs. Lyngby Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
<b>Direktion</b>	Joan Lyn
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank A/S Lyngby Hovedgade 98 2800 Kgs. Lyngby  Jyske Bank A/S Klampenborgvej 103 2800 Kgs. Lyngby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Joan Lyn Invest 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 15. december 2016

Direktion:

---

Joan Lyn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Joan Lyn Invest ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Joan Lyn Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysning vedrørende forståelse af den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at selskabet i løbet af regnskabsåret i strid med selskabsloven har ydet et ulovligt lån til en anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive investeringsvirksomhed.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet selskabet ledelse har valgt, at der ikke afskrives på grunde.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	(ikke revideret) 2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>539.327</b>	<b>508.582</b>
Af- og nedskrivninger.....		-66.685	-63.587
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>472.642</b>	<b>444.995</b>
Andre finansielle indtægter.....		48.815	58.329
Andre finansielle omkostninger.....		-101.004	-109.255
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>420.453</b>	<b>394.069</b>
Skat af årets resultat.....	1	-89.847	-92.256
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>330.606</b>	<b>301.813</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	800.000
Overført resultat.....		330.606	-498.187
<b>I ALT</b> .....		<b>330.606</b>	<b>301.813</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	(ikke revideret) 2015 kr.
Grunde og bygninger.....		5.088.914	4.845.803
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.088.914	4.845.803
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.088.914</b>	<b>4.845.803</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		368.035	0
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	0	733.057
Tilgodehavender.....		368.035	733.057
Likvide beholdninger.....		22.787	23.764
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>390.822</b>	<b>756.821</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.479.736</b>	<b>5.602.624</b>

**BALANCE 30. JUNI**

PASSIVER	Note	2016 kr.	(ikke revideret) 2015 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		485.858	155.252
Forslag til udbytte.....		0	800.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>685.858</b>	<b>1.155.252</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		45.272	49.947
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>45.272</b>	<b>49.947</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.434.851	1.961.290
Selskabsskat.....		73.534	81.537
Anden gæld.....		1.059.029	1.234.029
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.567.414</b>	<b>3.276.856</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	240.289	200.000
Gæld til pengeinstitutter.....		731.224	706.029
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		13.247	7.356
Selskabsskat.....		64.537	73.471
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		7.758	0
Anden gæld.....		124.137	133.713
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.181.192</b>	<b>1.120.569</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.748.606</b>	<b>4.397.425</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.479.736</b>	<b>5.602.624</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>6</b>		

## NOTER

	2015/16	(ikke revideret) 2014/15	Note	
	kr.	kr.		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	94.534	95.758		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-12	0		
Regulering af udskudt skat.....	-4.675	-3.502		
	<b>89.847</b>	<b>92.256</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2015.....		5.243.209		
Tilgang.....		309.796		
<b>Kostpris 30. juni 2016.....</b>		<b>5.553.005</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		521.237		
Praksisændring.....		-123.831		
Årets afskrivninger .....		66.685		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....</b>		<b>464.091</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....</b>		<b>5.088.914</b>		
 <b>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</b>			<b>3</b>	
Selskabet havde pr. 30. juni 2015 et tilgodehavende på kr. 733.057 hos direktør Joan Lyn. Lånet er forrentet med 10,2 % og der er tilskrevet renter med kr. 38.184. Lånet er indfriet i regnskabsåret 2015/16.				
 <b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 30. juni 2015.....	200.000	60.521	800.000	1.060.521
Praksisændringer.....		94.731		94.731
<b>Korrigeret egenkapital 1. juli 2015.....</b>	<b>200.000</b>	<b>155.252</b>	<b>800.000</b>	<b>1.155.252</b>
Betalt udbytte.....			-800.000	-800.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		330.606		330.606
<b>Egenkapital 30. juni 2016.....</b>	<b>200.000</b>	<b>485.858</b>	<b>0</b>	<b>685.858</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.161.290	2.675.140	240.289	1.470.140	
Selskabsskat.....	81.537	73.534	0	0	
Anden gæld.....	1.234.029	1.059.029	0	1.059.029	
	<b>3.476.856</b>	<b>3.807.703</b>	<b>240.289</b>	<b>2.529.169</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 2.675.140, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.965.083 pr. 30. juni 2016.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Joan Lyn Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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:

- Afskrivningsprincippet for selskabets grunde og bygninger er ændret således, at der ikke afskrives på grunde. Dette vurderes at medvirke til sikring af det retvisende billede.

Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 44 tkr. og årets resultat efter skat med 35 tkr. Balancesummen forøges med 168 tkr., som kan henføres til grunde og bygninger, mens egenkapitalen pr. 1. juli 2015 er forøget med 95 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen ændret med 29 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, 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.