

Lyngså Ejendomme ApS

Randersvej 204, 8200 Aarhus N
CVR-nr. 29 14 35 01

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.01.18

Lars Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Lyngså Ejendomme ApS
Randersvej 204
8200 Aarhus N
Hjemsted: Aarhus N
CVR-nr.: 29 14 35 01
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Lars Jørgensen

Bestyrelse

Lars Jørgensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Modervirksomhed

Holdingselskabet af 17.11.2008 ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Lyngså Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 12. januar 2018

Direktionen

Lars Jørgensen
Direktør

Bestyrelsen

Lars Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Lyngså Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lyngså Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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.

Aarhus, den 12. januar 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Sørensen
Statsaut. revisor
MNE-nr. 9042

Jesper Resdal Thomsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. 34536

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 1.092.792 mod DKK 63.935 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.639.742.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
	863.964	876.983
	863.964	876.983
1	52.547	-420.965
	916.511	456.018
	916.511	456.018
	890.627	0
	1.807.138	456.018
2	15.362	0
3	-408.266	-387.103
	1.414.234	68.915
	-321.442	-4.980
	1.092.792	63.935
Forslag til resultatdisponering		
	1.092.792	63.935
	1.092.792	63.935

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	27.400.000	26.500.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	27.400.000	26.500.000
	Anlægsaktiver i alt	27.400.000	26.500.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	166.020
	Andre tilgodehavender	21.571	32.002
	Periodeafgrænsningsposter	0	14.324
	Tilgodehavender i alt	21.571	212.346
	Omsætningsaktiver i alt	21.571	212.346
	Aktiver i alt	27.421.571	26.712.346

	31.12.17	31.12.16
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.514.742	1.421.950
Egenkapital i alt	2.639.742	1.546.950
Hensættelser til udskudt skat	970.541	649.099
Hensatte forpligtelser i alt	970.541	649.099
5 Gæld til realkreditinstitutter	19.700.764	20.009.122
Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.700.764	20.009.122
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.077.279	1.024.878
Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.247.768	2.684.118
Modtagne forudbetalinger fra kunder	336.934	326.053
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.538	24.658
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.900	0
Deposita	375.940	340.709
Anden gæld	50.165	106.759
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.110.524	4.507.175
Gældsforpligtelser i alt	23.811.288	24.516.297
Passiver i alt	27.421.571	26.712.346

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	125.000	2.071.049
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	-649.099
Korrigeret saldo pr. 01.01.17	125.000	1.421.950
Forslag til resultatdisponering	0	1.092.792
Saldo pr. 31.12.17	125.000	2.514.742

	2017	2016
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	-52.947	411.926
Andre omkostninger til social sikring	400	4.165
Andre personaleomkostninger	0	4.874
I alt	-52.547	420.965
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	15.362	0
I alt	15.362	0

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	6.621
Renteomkostninger i øvrigt	407.516	426.757
Øvrige finansielle omkostninger	750	-46.275
Øvrige finansielle omkostninger i alt	408.266	380.482
I alt	408.266	387.103

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	22.800.597
Tilgang i året	9.373
Kostpris pr. 31.12.17	22.809.970
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	3.699.403
Dagsværdireguleringer i året	890.627
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	4.590.030
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	27.400.000

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

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gælden 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	1.077.279	15.456.467	20.778.043	21.000.000
I alt	1.077.279	15.456.467	20.778.043	21.000.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 20.778 er der givet pant i] investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 500 og skadeløsbreve på i alt t.DKK 2.850, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 27.400. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, hvis regnskabsmæssige værdi udgør henholdsvis t.DKK 132 og t.DKK 2.116.

7. 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.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 2016.

Manglende indregning af udskudt skat

Der er fejlagtigt ikke sket indregning af udskudt skat. Hensættelsen til udskudt skat er som konsekvens heraf korrigeret. Rettelsen af fejlen indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2017. Pr. 31.12.17 reduceres egenkapitalen med t.DKK 649. Fejlen indebærer ingen påvirkning af balancesummen pr. 31.12.17.

Sammenligningstal for 2016 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Den akkumulerede effekt ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte i egenkapitalen.

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.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter 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 distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

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

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.

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige 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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

(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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.