

Lyngså Ejendomme ApS

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

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.06.19

Lars Langelund 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 - 16

Selskabet

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

Direktion

Lars Langelund Jørgensen

Bestyrelse

Lars Langelund Jørgensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

Lyngså Invest III ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus N, den 3. juni 2019

Direktionen

Lars Langelund Jørgensen

Bestyrelsen

Lars Langelund 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 01.01.18 - 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 revisorerets 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 3. juni 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Resdal Thomsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34536

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -1.567.998 mod DKK 1.092.792 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.071.744.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttofortjeneste	861.121	863.964
1	Personaleomkostninger	0	52.547
	Resultat før af- og nedskrivninger	861.121	916.511
	Resultat før dagsværdireguleringer	861.121	916.511
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.426.931	890.627
	Resultat af primær drift	-1.565.810	1.807.138
2	Finansielle indtægter	0	15.362
3	Finansielle omkostninger	-444.443	-408.266
	Resultat før skat	-2.010.253	1.414.234
	Skat af årets resultat	442.255	-321.442
	Årets resultat	-1.567.998	1.092.792
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-1.567.998	1.092.792
	I alt	-1.567.998	1.092.792

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	25.000.000	27.400.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	25.000.000	27.400.000
	Anlægsaktiver i alt	25.000.000	27.400.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.725	0
	Andre tilgodehavender	15.077	21.571
	Tilgodehavender i alt	17.802	21.571
	Likvide beholdninger	91.206	0
	Omsætningsaktiver i alt	109.008	21.571
	Aktiver i alt	25.109.008	27.421.571

	31.12.18 DKK	31.12.17 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	946.744	2.514.742
Egenkapital i alt	1.071.744	2.639.742
Hensættelser til udskudt skat	528.286	970.541
Hensatte forpligtelser i alt	528.286	970.541
Gæld til realkreditinstitutter	0	19.700.764
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	19.700.764
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	20.225.098	1.077.279
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	2.247.768
Modtagne forudbetalinger fra kunder	294.582	336.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.257	19.538
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.900
Deposita	363.890	375.940
Anden gæld	2.600.151	50.165
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.508.978	4.110.524
Gældsforpligtelser i alt	23.508.978	23.811.288
Passiver i alt	25.109.008	27.421.571

⁵ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	125.000	2.514.742
Forslag til resultatdisponering	0	-1.567.998
Saldo pr. 31.12.18	125.000	946.744

	2018	2017
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	0	-52.947
Andre omkostninger til social sikring	0	400
I alt	0	-52.547

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	15.362
I alt	0	15.362

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	444.443	407.516
Øvrige finansielle omkostninger	0	750
I alt	444.443	408.266

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	22.809.969
Tilgang i året	26.931
Kostpris pr. 31.12.18	22.836.900
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	4.590.030
Dagsværdireguleringer i året	-2.426.930
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	2.163.100
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	25.000.000

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

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 20.225 er der givet pant i] investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.000.

Selskabet har udstedt ejerantebreve 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 25.000. Ejerantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt. Der er ingen bankgæld pr. 31. december 2018.

6. 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.

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.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 (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.