

Lyngenseks ApS

CVR-nr. 29 18 89 63

Årsrapport 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 7/2019 30/9 - 19
revision er fravalgt

Per Eriksen



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lyngenseks ApS
Kassemosevej 16 a
3520 Farum

CVR-nr.

29 18 89 63

Stiftet:

23. november 2005

Hjemsted:

Gribskov Kommune

Regnskabsår:

1. maj – 30. april

Direktion

Per Eriksen

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for Lyngenseks ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision er fravalgt og ledelsen anser betingelserne herfor, for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 16/6 2019

I direktionen:



Per Eriksen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besiddelse af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat før skat udgør et overskud på 0,5 mio.kr. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme sker til dagsværdi.

Værdiansættelsen er sket ud fra et afkast på 5,5%, og under hensyntagen til lejerreserve.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Omsætning

Omsætning omfatter lejeindtægter.

Direkte omkostninger

Omfatter omkostninger, der er direkte relateret til udlejningen af ejendomsudlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens drifts-afkast og et af kommanditisterne fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Pantebreve, andre langfristede tilgodehavender og værdipapirer

Disse indregnes omfatter unoterede gældsbreve, pantebreve samt evt. børsnoterede obligationer, der måles til kostpris eller dagsværdi balancedagen, hvis denne er mere retvisende.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19	2017/18
Lejeindtægter		1.143.925	1.014.500
Direkte omkostninger		-117.508	-107.599
Bruttoresultat		1.026.417	906.901
Andre eksterne omkostninger		-177.135	-101.554
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/driftsomkostninger	2	0	3.271.326
Driftsresultat		849.282	4.076.673
Finansielle indtægter	3	0	0
Finansielle omkostninger	4	-357.280	-224.680
Ordinært resultat før skat		492.002	3.851.993
Skat af ordinær resultat årets resultat	5	-100.000	-895.000
Årets resultat		392.002	2.956.993
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		392.002	2.956.993
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Disponeret i alt		392.002	2.956.993

Balance pr. 30. april

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ejendomme		21.626.272	21.194.576
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	<u>21.626.272</u>	<u>21.194.576</u>
Anlægsaktiver		<u>21.626.272</u>	<u>21.194.576</u>
Tilgodehavende leje		228.883	221.603
Mellemregning tilknyttede selskaber		40.202	40.302
Andre tilgodehavender		339.163	414.163
Periodeafgrænsningsposter		0	46.000
Tilgodehavender		<u>618.248</u>	<u>722.068</u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>38.598</u>	<u>20.509</u>
Omsætningsaktiver		<u>656.846</u>	<u>742.577</u>
Aktiver i alt		<u>22.283.118</u>	<u>21.937.153</u>

Balance pr. 30. april

Passiver

	Note	2019	2018
Anpartsselskab		6.500.000	6.500.000
		0	0
Overført overskud		681.622	648.577
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	8	7.181.622	7.148.577
Hensættelser	9	-2.400.000	-2.500.000
Hensatte forpligtelser		-2.400.000	-2.500.000
Prioritetsgæld		13.222.687	13.511.819
Bank- og koncerngæld			
Langfristede gældsforpligtelser	10	13.222.687	13.511.819
Kortfristet del af langfristet gæld	10	700.000	700.000
Gæld til pengeinstitutter		0	281.589
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.590.983	2.380.105
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		-12.174	415.063
Kortfristede gældsforpligtelser		4.278.809	3.776.757
Gældsforpligtelser		17.501.496	17.288.576
Passiver i alt		22.283.118	21.937.153
Eventualforpligtelser og andre forhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Andre driftsindtægter / driftsudgifter		
Tab på lejere	0	0
Udstykning	0	3.428.688
Særlig istandsættelse	0	-157.362
Honorarer	0	0
	<u>0</u>	<u>3.271.326</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Renteindtægter mv	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Prioritets og bankrenter etc.	357.280	224.680
	0	0
Overkurs ved låneindfrielse og låneomkostninger	0	0
	<u>357.280</u>	<u>224.680</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-100.000	-895.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-100.000</u>	<u>-895.000</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Ejendomme</u>	<u>Andre anlæg driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj	21.249.312	0
Årets tilgang	431.597	
Årets afgang	0	
Kostpris 30. april	<u>21.680.909</u>	<u>0</u>
Værdiregulering primo	-54.636	0
regulering	0	
Værdiregulering ultimo	<u>-54.636</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>21.626.273</u>	<u>0</u>

Værdiansættelsen er sket ud fra et afkast på 5,5%, og under hensyntagen til lejerreserve.
Ved en ændring af afkastet med 0,25% ændres værdien ca. 1 mio.kr.

7 Ekstraordinære poster, netto efter skat

Der er ikke nogen ekstraordinære poster.

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8 Egenkapital		
Anpartsselskab 1. maj	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Anpartsselskab 30. april	<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 1. maj	0	0
Overført til frie reserver	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 30. april	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført overskud 1. maj	648.577	-2.308.416
Udloddet udbytte	0	0
Overført fra nettoopskrivninger	0	0
Primo regulering vedr. datterselskab	-358.957	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>392.002</u>	<u>2.956.993</u>
Overført overskud 30. april	<u>681.622</u>	<u>648.577</u>
Egenkapital 30. april	<u>7.181.622</u>	<u>7.148.577</u>

Anpartskapitalen består af anparter af 1.000 kr. eller multipla heraf.

Noter

9 Hensættelser / udskudt skat

Hensættelser består af udskudt skatteaktiv.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld

Afdrag der forfalder senere end 5 år

Afdrag der forfalder om 1-4 år

Langfristet del

Afdrag der forfalder inden for 1 år

	2019	2018
	<hr/>	<hr/>
	10.922.687	11.211.819
	3.000.000	3.000.000
	<hr/>	<hr/>
	13.922.687	14.211.819
	700.000	700.000
	<hr/>	<hr/>
	13.222.687	13.511.819

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendomme er behæftet med prioritetsgæld.

Der er udstedet ejerpantebreve i ejendom på 7,5 mio.kr., som er stillet til sikkerhed for koncerngæld m.v.