

Lyngenseks ApS

CVR-nr. 29 18 89 63

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28 /9 2016
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:

Furesø Kommune

Regnskabsår:

1. maj – 30. april

Direktion

Per Eriksen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 28. september 2016

I direktionen:



Per Eriksen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besiddelse af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære driftsresultat udgør et overskud 58 t.kr. mod et underskud 175 t.kr. i 2014/15. Under hensyntagen til afskrivning på ejendom og udgiftsniveauet i øvrigt anses resultatet som tilfredsstillende. Årets resultat efter ekstraordinære poster udgør et overskud på 811 t.kr.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er behæftet med usikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har valgt at ændre regnskabsprincip for værdiansættelse af selskabets ejendomme – jf. nærmere beskrivelse herom i ledelsesberetningen.

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

Ejendomme

Ejendomme Værdiansættes til kostpris med fradrag af afskrivninger. Ejendomme afskrives over 25 år under hensyntagen til værdi af grunde og skønnet scrapværdi på ejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Koncerngoodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Koncerngoodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 5 år.

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 nominel 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 provenuet 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2016	2015
Lejeindtægter		1.003.800	951.575
Direkte omkostninger		-165.830	-124.203
Bruttoresultat		837.970	827.372
Andre eksterne omkostninger		-144.008	-141.511
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/driftsomkostninger	2	0	0
Driftsresultat		693.962	685.861
Afskrivninger	6	-387.000	-387.000
Finansielle indtægter	3	150.000	150.000
Finansielle omkostninger	4	-383.865	-684.597
Ordinært resultat før skat		73.097	-235.736
Skat af ordinær resultat årets resultat	5	-15.000	60.000
Ordinær resultat efter skat		58.097	-175.736
Resultat ekstra ordinære poster, netto efter skat		753.274	0
Årets resultat		811.371	-175.736
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		811.371	-175.736
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Disponeret i alt		811.371	-175.736

Balance pr. 30. april

Aktiver

	Note	2016	2015
Ejendomme		21.194.576	21.581.576
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	21.194.576	21.581.576
Pantebreve og andre langfristede tilgodehavender	8	0	5.130.000
Finansielle anlægsaktiver		0	5.130.000
Anlægsaktiver		21.194.576	26.711.576
Tilgodehavende leje		188.953	261.090
Mellemregning tilknyttede selskaber		63.755	1.027.722
Andre tilgodehavender		264.163	264.163
Periodeafgrænsningsposter		0	303.900
Tilgodehavender		516.871	1.856.875
Værdipapirer		0	0
Likvide beholdninger		29.348	8.272
Omsætningsaktiver		546.219	1.865.147
Aktiver i alt		21.740.795	28.576.723

Balance pr. 30. april

Passiver

	Note	2016	2015
Anpartsselskab		6.500.000	6.500.000
		0	0
Overført overskud		-2.718.106	-3.529.477
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	10	3.781.894	2.970.523
Hensættelser	11	-3.520.000	-4.535.000
Hensatte forpligtelser		-3.520.000	-4.535.000
Prioritetsgæld		15.981.000	15.981.000
Bank- og koncerngæld		5.169.482	11.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	12	21.150.482	26.981.000
Kortfristet del af langfristet gæld	12	250.000	100.000
Gæld til pengeinstitutter		0	2.777.388
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		78.419	282.812
Kortfristede gældsforpligtelser		328.419	3.160.200
Gældsforpligtelser		21.478.901	30.141.200
Passiver i alt		21.740.795	28.576.723
Eventualforpligtelser og andre forhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Noter

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Andre driftsindtægter / driftsudgifter		
Tab på lejere	0	0
Honorarer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	-150.000	-150.000
Renteindtægter mv	0	0
	<u>-150.000</u>	<u>-150.000</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Prioritets og bankrenter etc.	383.865	684.597
	0	0
Overkurs ved låneindfrielse og låneomkostninger	0	0
	<u>383.865</u>	<u>684.597</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-15.000	60.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-15.000</u>	<u>60.000</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Ejendomme</u>	<u>Andre anlæg driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj	24.678.000	0
Årets tilgang	0	
Årets afgang	0	
Kostpris 30. april	<u>24.678.000</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. maj	-3.096.424	0
Årets afskrivninger	-387.000	
Afskrivninger 30. april	<u>-3.483.424</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>21.194.576</u>	<u>0</u>
7 Ekstraordinære poster, netto efter skat		
Der er ikke nogen ekstraordinære poster.		

Noter

	2016	2015
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj	0	0
Årets til-/afgang - regulering tidligere år	0	0
Kostpris 30. april	0	0
Værdireguleringer 1. maj	0	0
Årets resultatandele	0	0
Andre reguleringer	0	0
Regulering indre værdi	0	0
Værdireguleringer 30. april	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. april	0	0
9 Pantebreve og andre langfristede tilgodehavender		
Saldo 1 maj	5.130.000	5.130.000
Tilgang/afgang	-5.130.000	0
Saldo 30. april	0	5.130.000

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
10 Egenkapital		
Anpartsselskab 1. maj	6.500.000	6.500.000
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	0	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 30. april	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført overskud 1. maj	-3.529.477	-3.353.841
Udloddet udbytte	0	0
Overført fra nettoopskrivninger	0	0
Primo regulering vedr. datterselskab	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	811.371	-175.636
Overført overskud 30. april	<u>-2.718.106</u>	<u>-3.529.477</u>
Egenkapital 30. april	<u>3.781.894</u>	<u>2.970.523</u>

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

Noter

11 Hensættelser / udskudt skat

Hensættelser består af dels tab på afvikling af swap-forretning, samt udskudt skatteaktiv.

12 Langfristede gældsforpligtelser	2016	2015
Prioritetsgæld /bankgæld		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	19.650.482	26.081.000
Afdrag der forfalder om 1-4 år	2.000.000	1.000.000
Langfristet del	21.650.482	27.081.000
Afdrag der forfalder inden for 1 år	250.000	100.000
	21.400.482	26.981.000

13 Eventualforpligtelser og andre forhold

Det tidligere datterselskab - K/S Egedalscenteret - er afhændet på en betinget aftale.

14 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 koncern og bankgæld m.v.