

Lyngenseks ApS

CVR-nr. 29 18 89 63

Årsrapport 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14/9 2018
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 2017/18 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 10. august 2018

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 3,9 mio.kr. Årets resultat

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er ændret, således at der værdiansættes 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.

Selskabet har valgt at ændre regnskabsprincip for værdiansættelse af selskabets ejendomme – således at der værdiansættes til dagsværdi, som vurderes at være et mere hensigtsmæssigt værdiansættelsesprincip.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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 nominal 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 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18	2016/17
Lejeindtægter		1.014.500	1.045.800
Direkte omkostninger		-107.599	-100.290
Bruttoresultat		906.901	945.510
Andre eksterne omkostninger		-101.554	-109.164
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/driftsomkostninger	2	3.271.326	0
Driftsresultat		4.076.673	836.346
Finansielle indtægter	3	0	0
Finansielle omkostninger	4	-224.680	-301.656
Ordinært resultat før skat		3.851.993	534.690
Skat af ordinær resultat årets resultat	5	-895.000	-125.000
Årets resultat		2.956.993	409.690
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		2.956.993	409.690
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Disponeret i alt		2.956.993	409.690

Balance pr. 30. april

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ejendomme		21.194.576	21.194.576
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	<u>21.194.576</u>	<u>21.194.576</u>
 Anlægsaktiver		<u>21.194.576</u>	<u>21.194.576</u>
 Tilgodehavende leje		221.603	241.153
Mellemregning tilknyttede selskaber		40.302	63.755
Andre tilgodehavender		414.163	264.163
Periodeafgrænsningsposter		46.000	0
Tilgodehavender		<u>722.068</u>	<u>569.071</u>
 Værdipapirer		<u>0</u>	<u>0</u>
 Likvide beholdninger		<u>20.509</u>	<u>18.280</u>
 Omsætningsaktiver		<u>742.577</u>	<u>587.351</u>
 Aktiver i alt		<u>21.937.153</u>	<u>21.782.027</u>

Balance pr. 30. april

Passiver

	Note	2018	2017
Anpartsselskab		6.500.000	6.500.000
		0	0
Overført overskud		648.577	-2.308.416
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	8	7.148.577	4.191.584
Hensættelser	9	-2.500.000	-3.395.000
Hensatte forpligtelser		-2.500.000	-3.395.000
Prioritetsgæld		13.511.819	15.981.000
Bank- og koncerngæld			
Langfristede gældsforpligtelser	10	13.511.819	15.981.000
Kortfristet del af langfristet gæld	10	700.000	250.000
Gæld til pengeinstitutter		281.589	497.639
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.380.105	4.332.726
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		415.063	-75.922
Kortfristede gældsforpligtelser		3.776.757	5.004.443
Gældsforpligtelser		17.288.576	20.985.443
Passiver i alt		21.937.153	21.782.027
Eventualforpligtelser og andre forhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Andre driftsindtægter / driftsudgifter		
Tab på lejere	0	0
Udstykning	3.428.688	
Særlig istandsættelse	-157.362	
Honorarer	0	0
	<u>3.271.326</u>	<u>0</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.	224.680	301.656
	0	0
Overkurs ved låneindfrielse og låneomkostninger	0	0
	<u>224.680</u>	<u>301.656</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-895.000	-125.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-895.000</u>	<u>-125.000</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Ejendomme</u>	<u>Andre anlæg driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj	24.678.000	0
Årets tilgang	2.300.000	
Årets afgang	-5.728.688	
Kostpris 30. april	<u>21.249.312</u>	<u>0</u>
Værdiregulering primo regulering	-3.483.424	0
	3.428.688	
Værdiregulering ultimo	<u>-54.736</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>21.194.576</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>2018</u>	<u>2017</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	0	0
Nettoopskrivning efter indre værdis metode 30. april	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført overskud 1. maj	-2.308.416	-2.718.106
Udloddet udbytte	0	0
Overført fra nettoopskrivninger	0	0
Primo regulering vedr. datterselskab	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	2.956.993	409.690
Overført overskud 30. april	<u>648.577</u>	<u>-2.308.416</u>
Egenkapital 30. april	<u>7.148.577</u>	<u>4.191.584</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

	2018	2017
	<u>11.211.819</u>	<u>16.231.000</u>
	3.000.000	0
	<u>14.211.819</u>	<u>16.231.000</u>
	700.000	250.000
	<u>13.511.819</u>	<u>15.981.000</u>

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.