

Lyngenseks ApS

CVR-nr. 29 18 89 63

Årsrapport 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 8/10 2021
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.
Stiftet:

29 18 89 63
23. november 2005

Hjemsted:
Regnskabsår:

Gribskov Kommune
1. maj – 30. april

Direktion

Per Eriksen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Lyngenseks ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

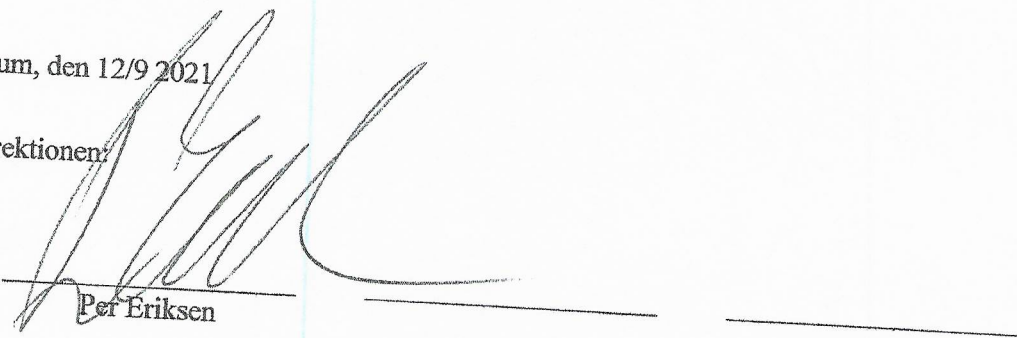
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 12/9 2021

I direktionen



Per Eriksen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besiddelse af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et overskud på 0,7 mio.kr. før skat som anses som tilfredsstillende.

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme sker til dagsværdi.
Værdiansættelsen er sket ud fra et afkast på ca 5,0%.

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

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 driftsafkast 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 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	2020/21	2019/20
Lejeindtægter		1.297.191	1.275.563
Direkte omkostninger		-155.188	-148.697
Bruttoresultat		1.142.003	1.126.866
Andre eksterne omkostninger		-172.151	-74.747
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/driftsomkostninger	2	0	0
Driftsresultat		969.852	1.052.119
Finansielle indtægter	3	0	0
Finansielle omkostninger	4	-307.997	-253.737
Ordinært resultat før skat		661.855	798.382
Skat af ordinær resultat årets resultat	5	-400.000	0
Årets resultat		261.855	798.382
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		261.855	798.382
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Disponeret i alt		261.855	798.382

Balance pr. 30. april

Aktiver

	Note	2021	2020
Ejendomme		22.202.455	21.904.103
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	22.202.455	21.904.103
Anlægsaktiver		22.202.455	21.904.103
Tilgodehavende leje		49.500	161.157
Udskudt skat	9	2.000.000	2.400.000
Mellemregning tilknyttede selskaber		3.000.000	40.302
Andre tilgodehavender		1.181.388	421.546
Periodeafgrænsningsposter		10.000	10.000
Tilgodehavender		6.240.888	3.033.005
Værdipapirer		0	0
Likvide beholdninger		26.764	25.919
Omsætningsaktiver		6.267.652	3.058.924
Aktiver i alt		28.470.107	24.963.027

Balance pr. 30. april

Passiver

	Note	2021	2020
Anpartsselskab		6.500.000	6.500.000
		0	0
Overført overskud		1.418.019	1.480.004
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital		7.918.019	7.980.004
Hensættelser		0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Prioritetsgæld		12.123.904	12.749.499
Bank- og koncerngæld			
Langfristede gældsforpligtelser	10	12.123.904	12.749.499
Kortfristet del af langfristet gæld	10	600.000	600.000
Gæld til pengeinstitutter		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.658.285	3.616.769
Varer kreditorer		10.000	0
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		159.899	16.755
Kortfristede gældsforpligtelser		8.428.184	4.233.524
Gældsforpligtelser		20.552.088	16.983.023
Passiver i alt		28.470.107	24.963.027
Eventualforpligtelser og andre forhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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	1.480.004	681.622
Udloddet udbytte	0	0
Overført fra nettoopskrivninger	0	0
Primo regulering	-323.840	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>261.855</u>	<u>798.382</u>
Overført overskud 30. april	<u>1.418.019</u>	<u>1.480.004</u>
Egenkapital 30. april	<u>7.918.019</u>	<u>7.980.004</u>

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Andre driftsindtægter / driftsudgifter		
Tab på lejere		
Udstykning	0	0
Særlig istandsættelse	0	0
Honorarer	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0
Renteindtægter mv	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Prioritets og bankrenter etc.	307.997	253.737
	0	0
Overkurs ved låneindfrielse og låneomkostninger	0	0
	<u>307.997</u>	<u>253.737</u>
	<u>307.997</u>	<u>253.737</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	400.000	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>400.000</u>	<u>0</u>
	<u>400.000</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Ejendomme</u>	<u>Andre anlæg driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj	21.958.740	0
Årets tilgang	298.351	
Årets afgang	0	
Kostpris 30. april	<u>22.257.091</u>	<u>0</u>
Værdiregulering primo regulering	-54.636	0
	0	
Værdiregulering ultimo	<u>-54.636</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>22.202.455</u>	<u>0</u>

Værdiansættelsen er sket ud fra et afkast på c. 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>2021</u>	<u>2020</u>
8 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	1.480.004	681.622
Udloddet udbytte	0	0
Overført fra nettoopskrivninger	0	0
Primo regulering	-323.840	0
Forslag til årets resultatfordeling	261.855	798.382
Overført overskud 30. april	<u>1.418.019</u>	<u>1.480.004</u>
Egenkapital 30. april	<u>7.918.019</u>	<u>7.980.004</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

	2021	2020
Prioritetsgæld		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	9.723.904	10.349.499
Afdrag der forfalder om 1-4 år	3.000.000	3.000.000
Langfristet del	12.723.904	13.349.499
Afdrag der forfalder inden for 1 år	600.000	600.000
	12.123.904	12.749.499

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.