

Lyngenseks ApS

CVR-nr. 29 18 89 63

Årsrapport 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22/10 2022
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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 20/10/2022

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 0,75 mio.kr. før skat som anses som tilfredsstillende.

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

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 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	2021/22	2020/21
Lejeindtægter		1.313.606	1.297.191
Direkte omkostninger		-140.300	-155.188
Bruttoresultat		1.173.306	1.142.003
Andre eksterne omkostninger		-165.818	-172.151
Personaleomkostninger	1	0	0
Andre driftsindtægter/driftsomkostninger	2	0	0
Driftsresultat		1.007.488	969.852
Finansielle indtægter	3	3.354	0
Finansielle omkostninger	4	-259.995	-307.997
Ordinært resultat før skat		750.847	661.855
Skat af ordinær resultat årets resultat	5	-150.000	-400.000
Årets resultat		600.847	261.855
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		600.847	261.855
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Disponeret i alt		600.847	261.855

Balance pr. 30. april

Aktiver

	Note	2022	2021
Ejendomme		22.257.955	22.202.455
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	6	22.257.955	22.202.455
Anlægsaktiver		22.257.955	22.202.455
Tilgodehavende leje		114.107	49.500
Udskudt skat	9	1.850.000	2.000.000
Mellemregning tilknyttede selskaber		3.000.000	3.000.000
Andre tilgodehavender		1.148.874	1.181.388
Periodeafgrænsningsposter		257.386	10.000
Tilgodehavender		6.370.367	6.240.888
Værdipapirer		0	0
Likvide beholdninger		105.381	26.764
Omsætningsaktiver		6.475.748	6.267.652
Aktiver i alt		28.733.703	28.470.107

Balance pr. 30. april

Passiver

	Note	2022	2021
Anpartsselskab		6.500.000	6.500.000
		0	0
Overført overskud		2.018.866	1.418.019
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital		8.518.866	7.918.019
Hensættelser		0	0
Hensatte forpligtelser		0	0
Prioritetsgæld		11.664.253	12.123.904
Bank- og koncerngæld		3.000.000	
Langfristede gældsforpligtelser	10	14.664.253	12.123.904
Kortfristet del af langfristet gæld	10	600.000	600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.495.053	7.658.285
Varer kreditorer		0	10.000
Selskabsskat		1.785	0
Anden gæld		453.746	159.899
Kortfristede gældsforpligtelser		5.550.584	8.428.184
Gældsforpligtelser		20.214.837	20.552.088
Passiver i alt		28.733.703	28.470.107
Eventualforpligtelser og andre forhold	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

	<u>2022</u>	<u>2021</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	1.418.019	1.480.004
Udloddet udbytte	0	0
Overført fra nettoopskrivninger	0	0
Primo regulering	0	-323.840
Forslag til årets resultatfordeling	<u>600.847</u>	<u>261.855</u>
Overført overskud 30. april	<u>2.018.866</u>	<u>1.418.019</u>
Egenkapital 30. april	<u>8.518.866</u>	<u>7.918.019</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</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	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	-3.354	0
Renteindtægter mv	0	0
	<u>-3.354</u>	<u>0</u>
	<u>-3.354</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Prioritets og bankrenter etc.	259.995	307.997
	0	0
Overkurs ved låneindfrielse og låneomkostninger	0	0
	<u>259.995</u>	<u>307.997</u>
	<u>259.995</u>	<u>307.997</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	150.000	400.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>150.000</u>	<u>400.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>400.000</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
	<u>Ejendomme</u>	<u>Andre anlæg driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. maj	22.257.351	0
Årets tilgang	0	
Årets afgang	0	
Kostpris 30. april	<u>22.257.351</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>22.202.715</u>	<u>0</u>

Værdiansættelsen er sket ud fra et afkast på ca. 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>2022</u>	<u>2021</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	1.418.019	1.480.004
Udloddet udbytte	0	0
Overført fra nettoopskrivninger	0	0
Primo regulering		-323.840
Forslag til årets resultatfordeling	600.847	261.855
Overført overskud 30. april	<u>2.018.866</u>	<u>1.418.019</u>
Egenkapital 30. april	<u>8.518.866</u>	<u>7.918.019</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

	2022	2021
Prioritetsgæld		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	9.264.253	9.723.904
Afdrag der forfalder om 1-4 år	3.000.000	3.000.000
Langfristet del	12.264.253	12.723.904
Afdrag der forfalder inden for 1 år	600.000	600.000
	11.664.253	12.123.904

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.