



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

LYHNE EJENDOMME APS
HOLBERGSVEJ 20, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2017

Bent Lyhne

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lyhne Ejendomme ApS Holbergsvej 20 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 57 51 48 Stiftet: 27. april 2006 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
Direktion	Bent Lyhne
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank A/S Jernbanegade 14 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Lyhne Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 20. juni 2017

Direktion:

Bent Lyhne

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Lyhne Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lyhne Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Kolding, den 20. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom i form af erhvervsbygninger på Holbergsvej 20 og anden form for investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er i året påvirket af en nedskrivning af selskabets ejendom på 1.474 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		65.446	351
Af- og nedskrivninger.....		-159.329	-159
Andre driftsomkostninger.....		-1.474.534	0
DRIFTSRESULTAT		-1.568.417	192
Finansielle omkostninger.....	1	-75.954	-62
RESULTAT FØR SKAT		-1.644.371	130
Skat af årets resultat.....	2	361.762	-29
ÅRETS RESULTAT		-1.282.609	101
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.282.609	101
I ALT		-1.282.609	101

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.594.960	5.228
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.594.960	5.228
ANLÆGSAKTIVER.....		3.594.960	5.228
Andre tilgodehavender.....		16.769	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.870	6
Tilgodehavender.....		19.639	6
Likvider.....		84.938	306
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		104.577	312
AKTIVER.....		3.699.537	5.540
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		621.030	1.903
EGENKAPITAL.....	4	746.030	2.028
Hensættelse til udskudt skat.....		498.141	860
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		498.141	860
Nykredit - Tilpasningslån F1 - 0,5% 1.769.000.....		825.496	945
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.454.645	1.399
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.280.141	2.344
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	120.228	118
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		440	29
Selskabsskat.....		0	52
Anden gæld.....		54.557	109
Kortfristede gældsforpligtelser.....		175.225	308
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.455.366	2.652
PASSIVER.....		3.699.537	5.540
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	59.329	56	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	16.625	6	
	75.954	62	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	52	2
Regulering af udskudt skat.....	-361.762	-23	
	-361.762	29	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. maj 2016.....		6.806.752	
Kostpris 30. april 2017.....		6.806.752	
Årets nedskrivninger		-1.474.534	
Nedskrivninger 30. april 2017.....		-1.474.534	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016		1.577.929	
Årets afskrivninger		159.329	
Af- og nedskrivninger 30. april 2017.....		1.737.258	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....		3.594.960	
Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2016.....	125.000	1.903.639	2.028.639
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.282.609	-1.282.609
Egenkapital 30. april 2017.....	125.000	621.030	746.030

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/5 2016	30/4 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Nykredit - Tilpasningslån F1 - 0,5%					
1.769.000.....	1.063.241	945.724	120.228	358.720	
Gæld til tilknyttede virksomheder.	1.399.821	1.454.645	0	0	
	2.463.062	2.400.369	120.228	358.720	
<p>Holding Back ApS har overfor selskabets kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende det til en hver tid værende skyldige beløb til Holding Back ApS frem til 30/4-2018.</p> <p>Saldoen udgør pr. balancedagen 1455 tkr.”</p>					
Eventualposter mv.					6
Eventualforpligtelser					
Hæftelse i sambeskatningen					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holding Back ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 959 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 3.595 tkr.</p>					
Medarbejderforhold					8
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015/16: 0)</p> <p>Der er kun en direktør i selskabet, der ikke modtager vederlag.</p>					
Særlige poster					9
<p>Der er foretaget nedskrivning af selskabets ejendom til en forventet salgspris. Selskabets ejendom er i året nedskrevet med 1.475 tkr.</p>					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lyhne Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af lejemål indregnes i resultatopgørelsen månedligt over lejeperioden.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder nedskrivninger ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, omkostninger til administration og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.