

## **Worlyng Invest ApS**

Lindeallé 30

5230 Odense M

CVR-nr. 32285880

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.02.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Thomas Worsaae Lyng

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Worlyng Invest ApS

Lindeallé 30

5230 Odense M

CVR-nr.: 32285880

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Thomas Worsaae Lyng

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Worlyng Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 01.02.2018

### Direktion

Thomas Worsaae Lyng

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Worlyng Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Worlyng Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 etiske 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 virksomheden, 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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 inkosistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Odense, den 01.02.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Leopold Larsen

statsautoriseret revisor/MNE33229

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved besiddelse af kapitalandele herunder i andre selskaber, der driver administrationsvirksomhed samt beslægtede virksomheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling i selskabets aktiviteter er tilfredsstillende og årets resultat betragtes derfor ligeledes som tilfredsstillende. Der forventes det kommende år en rimelig indtjening på samme niveau som dette år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(64.937)</b>	<b>(231)</b>
Af- og nedskrivninger		(298.833)	(82)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(363.770)</b>	<b>(313)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(352.326)	(399)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.848.188	2.482
Andre finansielle indtægter		5.651	2
Andre finansielle omkostninger	1	(73.520)	(46)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.064.223</u></b>	<b><u>1.726</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		500.000	300
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		300.000	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.495.862	2.083
Overført resultat		(1.231.639)	(657)
		<b><u>2.064.223</u></b>	<b><u>1.726</u></b>



## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		2.075.247	4.504
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.873	71
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>2.096.120</u></b>	<b><u>4.575</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.731.879	1.884
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.659.625	1.963
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>8.391.504</u></b>	<b><u>3.847</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>10.487.624</u></b>	<b><u>8.422</u></b>
Andre tilgodehavender		180.224	205
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>180.224</u></b>	<b><u>205</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	4	<b><u>2.200.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>2.380.224</u></b>	<b><u>205</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>12.867.848</u></b>	<b><u>8.627</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.717.281	2.501
Overført overskud eller underskud		4.855.812	3.808
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	300
<b>Egenkapital</b>		<b>8.198.093</b>	<b>6.734</b>
Gæld til realkreditinstitutter		435.295	1.416
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>435.295</b>	<b>1.416</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	979.675	89
Bankgæld		3.216.323	383
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.794	0
Anden gæld		32.668	5
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.234.460</b>	<b>477</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.669.755</b>	<b>1.893</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.867.848</b>	<b>8.627</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	125.000	2.501.419	3.807.451	0
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(300.000)
Udbytte fra associerede virksomheder	0	(2.280.000)	2.280.000	0
Årets resultat	0	2.495.862	(1.231.639)	300.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.717.281</b>	<b>4.855.812</b>	<b>0</b>
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			300.000	6.733.870
Udbetalt ordinært udbytte			(300.000)	(300.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(300.000)
Udbytte fra associerede virksomheder			0	0
Årets resultat			500.000	2.064.223
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>500.000</b>	<b>8.198.093</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	73.520	46
	<b>73.520</b>	<b>46</b>
		<b>Andre</b>
		<b>anlæg,</b>
		<b>drifts-</b>
	<b>Grunde og</b>	<b>materiel og</b>
	<b>bygninger</b>	<b>inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	4.732.304	250.480
Afgange	(2.593.945)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.138.359</b>	<b>250.480</b>
Af- og nedskrivninger primo	(228.588)	(179.511)
Årets afskrivninger	(32.364)	(50.096)
Tilbageførsel ved afgang	197.840	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(63.112)</b>	<b>(229.607)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.075.247</b>	<b>20.873</b>
		<b>Kapital-</b>
		<b>andele i</b>
		<b>tilknyttede</b>
		<b>virk-</b>
		<b>somheder</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	1.000.000	346.250
Tilgange	4.200.000	127.973
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.200.000</b>	<b>474.223</b>
Opskrivninger primo	884.205	1.617.214
Andel af årets resultat	(352.326)	2.848.188
Udbytte	0	(2.280.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>531.879</b>	<b>2.185.402</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.731.879</b>	<b>2.659.625</b>

## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:					
Stutteri Lyng ApS	Odense	ApS	100,0	1.531.880	(352.326)
Søndermarken 65 ApS	Odense	ApS	100,0	4.200.000	0

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:					
Administration Danmark ApS	Odense	ApS	50,0	1.028.609	2.908.841
Tarup Invest ApS	Odense	ApS	50,0	1.754.686	327.720
Byggerådgivning Danmark ApS	København	ApS	33,3	1.349.496	1.079.205
Ejendomsselskabet BygDK ApS	København	ApS	33,3	192.106	(77.894)
Easyfix Software ApS	Odense	ApS	50,0	1.208.222	1.792.276
rikshavn Radio/TV og hvidevarer ApS	Frederikshavn	ApS	25,0	150.000	0

#### 4. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af deponeret skødekonto.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125	1000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	979.675	89	435.295	294.214
	<b>979.675</b>	<b>89</b>	<b>435.295</b>	<b>294.214</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.900 t.kr. i ejendomme.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.075 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet solidarisk ulimiteret selvskyldnerkaution over for bankgæld i datterselskaberne Stutteri Lyng ApS og Tarup Invest ApS. Samlet bankgæld 31. december 2017 på 9.442 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, medgåede omkostninger til opnåelse af omsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede salg. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter de medgåede omkostninger med relation til omsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi,



## Anvendt regnskabspraksis

hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

## Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.