

LYD 2 ApS
Nordre Strandvej 46
8240 Risskov
CVR-nr. 37199842

**Årsrapport 01.07.2018 -
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.11.2019

Dirigent

Navn: Daniel Høj

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

LYD 2 ApS

Nordre Strandvej 46

8240 Risskov

CVR-nr.: 37199842

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Daniel Høj

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for LYD 2 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.11.2019

Direktion

Daniel Høj

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i LYD 2 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LYD 2 ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 22.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Den primære aktivitet i selskabet er køb, salg og udvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 2.205 t.kr., hvilket ledelsen anser for værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.517.682	725.094
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(6.894)	4.887.391
Driftsresultat		1.510.788	5.612.485
Andre finansielle indtægter	1	1.633.333	180.600
Andre finansielle omkostninger	2	(316.127)	(224.153)
Resultat før skat		2.827.994	5.568.932
Skat af årets resultat	3	(623.415)	(1.225.992)
Årets resultat		2.204.579	4.342.940
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.204.579	4.342.940
		2.204.579	4.342.940

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		33.640.000	33.547.000
Materielle anlægsaktiver	4	33.640.000	33.547.000
Anlægsaktiver		33.640.000	33.547.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	29.333
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.710.164	2.800.000
Andre tilgodehavender		70.620	303.170
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	226.518
Periodeafgrænsningsposter		0	391.756
Tilgodehavender		4.780.784	3.750.777
Likvide beholdninger		777.052	2.415.751
Omsætningsaktiver		5.557.836	6.166.528
Aktiver		39.197.836	39.713.528

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>6.513.793</u>	<u>4.309.214</u>
Egenkapital		<u>6.563.793</u>	<u>4.359.214</u>
Udskudt skat		<u>1.555.000</u>	<u>1.443.237</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.555.000</u>	<u>1.443.237</u>
Gæld til realkreditinstitutter		24.123.319	25.023.095
Deposita		0	474.645
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	158.215
Skyldig selskabsskat		<u>511.652</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>24.634.971</u>	<u>25.655.955</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	447.805	0
Bankgæld		0	281.774
Deposita		482.292	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		160.514	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.335.985	2.080.526
Gæld til associerede virksomheder		1.100.000	2.246.201
Anden gæld		<u>2.917.476</u>	<u>3.646.621</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.444.072</u>	<u>8.255.122</u>
Gældsforpligtelser		<u>31.079.043</u>	<u>33.911.077</u>
Passiver		<u>39.197.836</u>	<u>39.713.528</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	4.309.214	4.359.214
Årets resultat	0	2.204.579	2.204.579
Egenkapital ultimo	50.000	6.513.793	6.563.793

Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.633.333	180.600
	1.633.333	180.600
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	16.507
Renteomkostninger i øvrigt	316.127	207.646
	316.127	224.153
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	511.652	0
Ændring af udskudt skat	111.763	1.225.992
	623.415	1.225.992
		Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		28.659.609
Tilgange		99.894
Kostpris ultimo		28.759.503
Dagsværdireguleringer primo		4.887.391
Årets dagsværdireguleringer		(6.894)
Dagsværdireguleringer ultimo		4.880.497
Regnskabsmæssig værdi ultimo		33.640.000

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,75 % pr. 30.06.2019. En forøgelse med afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med

Noter

3,1 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 3,9 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen for det kommende år udgør 1.277 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1.500 m², og består udelukkende af boligudlejning.

Selskabet har indgået lejekontrakter, hvor lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	447.805	24.123.319	22.423.911
Skyldig selskabsskat	0	511.652	N/A
	447.805	24.634.971	22.423.911

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en retssag vedrørende udført entreprisarbejde. Modparten har nedlagt påstand om betaling af 586 t.kr. med tillæg af procesrenter. Det er ledelsens vurdering, at den igangværende retssag ikke vil medføre afregning udover det i årsregnskabet indregnet, hvormed sagen derfor ikke vil få indflydelse på selskabets økonomiske situation.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom, ved et tinglyst realkreditpantebrev på i alt 25.400 t.kr. Endvidere er der tinglyst et ejerpantebrev på i alt 25.600 t.kr. i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 33.640 t.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, dog med enkelte reklassifikationer.

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 fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af bolig. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Værdien tillægges herefter kontantværdien af deposita.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 proventuet ved lånoptagelsen og 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.