
Lyngvej 4 ApS

Constancevej 9, 9000 Aalborg

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 37 98 83 24

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/6 2024

Joen Rosenmeier
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Lyngvej 4 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. juni 2024

Direktion

Joen Rosenmeier
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Lyngvej 4 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lyngvej 4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aalborg, den 28. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllergaard Stenskrøge

statsautoriseret revisor

mne34161

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lyngvej 4 ApS
Constancevej 9
9000 Aalborg

CVR-nr: 37 98 83 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 27. juni 2016

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemstedskommune: Aalborg

Direktion

Joen Rosenmeier

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-----------------|----------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 263.969 | 475.816 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | -607.439 | -64.445 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | -343.470 | 411.371 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -6.083 | -6.083 |
| Resultat før finansielle poster | | -349.553 | 405.288 |
| Finansielle indtægter | 2 | 651 | 2.582 |
| Finansielle omkostninger | | -185.714 | -42.330 |
| Resultat før skat | | -534.616 | 365.540 |
| Skat af årets resultat | 3 | 117.472 | -79.328 |
| Årets resultat | | -417.144 | 286.212 |

Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|-----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -417.144 | 286.212 |
| | -417.144 | 286.212 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | 4 | 6.900.000 | 7.100.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 10.561 | 16.644 |
| Materielle anlægsaktiver | | 6.910.561 | 7.116.644 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 6.910.561 | 7.116.644 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 6.777 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 110.623 | 77.788 |
| Andre tilgodehavender | | 65.826 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 85.684 | 0 |
| Tilgodehavender | | 268.910 | 77.788 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 0 | 148.925 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 268.910 | 226.713 |
| | | | |
| Aktiver | | 7.179.471 | 7.343.357 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 1.450.560 | 1.867.704 |
| Egenkapital | | 1.500.560 | 1.917.704 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.051.797 | 1.089.767 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.051.797 | 1.089.767 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.695.888 | 3.856.825 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 3.695.888 | 3.856.825 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 171.457 | 170.096 |
| Kreditinstitutter | | 539.866 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 59.539 | 12.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 44.844 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 0 | 21.098 |
| Deposita | | 159.996 | 172.996 |
| Anden gæld | | 368 | 57.527 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 931.226 | 479.061 |
| Gældsforpligtelser | | 4.627.114 | 4.335.886 |
| Passiver | | 7.179.471 | 7.343.357 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | 1.867.704 | 1.917.704 |
| Årets resultat | 0 | -417.144 | -417.144 |
| Egenkapital 31. december | 50.000 | 1.450.560 | 1.500.560 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

| | 2023 | 2022 |
|--|------------|--------------|
| | DKK | DKK |
| | 651 | 2.582 |
| | <u>651</u> | <u>2.582</u> |

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| | -79.502 | 21.098 |
| | -37.970 | 58.230 |
| | <u>-117.472</u> | <u>79.328</u> |

4. Aktiver der måles til dagsværdi

Kostpris 1. januar

Tilgang i årets løb

Kostpris 31. december

Værdireguleringer 1. januar

Årets værdireguleringer

Værdireguleringer 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

| Investerings- ejendomme |
|----------------------------|
| DKK |
| 5.943.866 |
| 407.439 |
| <u>6.351.305</u> |
| 1.156.134 |
| -607.439 |
| <u>548.695</u> |
| <u>6.900.000</u> |

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på den værdiansættelse, der er anvendt i forbindelse med, at selskabet og dermed ejendommen er overdraget i løbet af 2024. Der vurderes ikke at være forhold, som har påvirket dagsværdien i væsentlig op- eller nedadgående retning i den efterfølgende periode.

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | |
|---|---|---------------|
| | DKK | |
| Kostpris 1. januar | | 30.415 |
| Kostpris 31. december | | 30.415 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | | 13.771 |
| Årets afskrivninger | | 6.083 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | | 19.854 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | 10.561 |
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| | DKK | DKK |

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år | 2.951.958 | 3.136.518 |
| Mellem 1 og 5 år | 743.930 | 720.307 |
| Langfristet del | 3.695.888 | 3.856.825 |
| Inden for 1 år | 171.457 | 170.096 |
| | <u>3.867.345</u> | <u>4.026.921</u> |

| | |
|-------------|-------------|
| <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| DKK | DKK |

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 6.900.000 | 7.100.000 |
|---|-----------|-----------|

Noter til årsregnskabet

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| DKK | DKK |

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Joanjo Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lyngvej 4 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er baseret på den værdiansættelse, der er anvendt i forbindelse med, at selskabet og dermed ejendommen er overdraget i løbet af 2024. Der vurderes ikke at være forhold, som har påvirket dagsværdien i væsentlig op- eller nedadgående retning i den efterfølgende periode.

Dagsværdien for investeringsejendomme er tidligere opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Noter til årsregnskabet

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomsskat og øvrige driftsomkostninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.