

Ejendomsselskabet Lyngen ApS
CVR-nr. 25397320

Årsrapport 2012/13

Godkendt på selskabets generalforsamling den 07.01.2014

Dirigent

Navn: Jan Johansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012/13	8
Balance pr. 30.09.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Lyngen ApS
Strandløkken 29
2971 Dragør

CVR-nr.: 25397320

Hjemsted: Dragør

Regnskabsår: 01.10.2012 - 30.09.2013

Direktion

Jan Johansen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 for Ejendomsselskabet Lyngen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 12.12.2013

Direktion

Jan Johansen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lyngen ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyngen ApS for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 12.12.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Sten Peters
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til 528 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 17.762 t.kr. og en egenkapital på 1.501 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger fra gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 klarlægning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

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.

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 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 nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.901.784	1.888
Personaleomkostninger	1	(408.000)	(408)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(318.689)</u>	<u>(319)</u>
Driftsresultat		1.175.095	1.161
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(470.728)</u>	<u>(656)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		704.367	505
Skat af ordinært resultat	4	<u>(176.161)</u>	<u>(126)</u>
Årets resultat		<u>528.206</u>	<u>379</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>528.206</u>	<u>379</u>
		<u>528.206</u>	<u>379</u>

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		17.279.515	17.598
Materielle anlægsaktiver	5	<u>17.279.515</u>	<u>17.598</u>
Anlægsaktiver		<u>17.279.515</u>	<u>17.598</u>
Periodeafgrænsningsposter		40.092	38
Tilgodehavender		<u>40.092</u>	<u>38</u>
Likvide beholdninger		<u>441.937</u>	<u>322</u>
Omsætningsaktiver		<u>482.029</u>	<u>360</u>
Aktiver		<u><u>17.761.544</u></u>	<u><u>17.958</u></u>

Balance pr. 30.09.2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	125.000	125
Overført overskud eller underskud		1.375.536	847
Egenkapital		1.500.536	972
Udskudt skat	7	3.739.500	3.755
Hensatte forpligtelser		3.739.500	3.755
Gæld til realkreditinstitutter		6.141.079	6.647
Anden gæld		618.750	619
Langfristede gældsforpligtelser	8	6.759.829	7.266
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	440.000	350
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.953.372	5.450
Skyldig selskabsskat		191.661	0
Anden gæld		176.646	165
Kortfristede gældsforpligtelser		5.761.679	5.965
Gældsforpligtelser		12.521.508	13.231
Passiver		17.761.544	17.958
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2012/13

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	847.330	972.330
Årets resultat	0	528.206	528.206
Egenkapital ultimo	125.000	1.375.536	1.500.536

Noter

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
1. Personalemkostninger		
Gager og løn	408.000	408
	408.000	408
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	318.689	319
	318.689	319
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	303.021	319
Renteomkostninger i øvrigt	167.707	337
	470.728	656
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	191.661	142
Ændring af udskudt skat	(15.500)	(16)
	176.161	126
		<u>Grunde og</u> <u>bygninger</u> <u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		21.534.460
Kostpris ultimo		21.534.460
Af- og nedskrivninger primo		(3.936.256)
Årets afskrivninger		(318.689)
Af- og nedskrivninger ultimo		(4.254.945)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		17.279.515

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
A-anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.739.500	3.755
	<u>3.739.500</u>	<u>3.755</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2010/11 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2012/13 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2012/13 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2012/13 kr.</u>
8. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	350	440.000	6.141.079	4.381.000
Anden gæld	0	0	618.750	0
	<u>350</u>	<u>440.000</u>	<u>6.759.829</u>	<u>4.381.000</u>

Anden gæld vedrører skyldigt depositum.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jan's Møbler A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.280 t.kr.