



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

# Lynggaard Ejendomme ApS

CVR-nr. 33 94 68 80

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. februar 2013.

---

Ole Christensen  
Dirigent

Se erklæringen om assistance med regnskabsopstilling.

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

CVR.nr. 29442789

**Aalborg**  
Hasseri Bymidte 6  
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg  
Tlf. 98 18 33 33  
e-mail: aalborg@n-c.dk

**København**  
Kvæsthusgade 3  
DK-1251 København K  
Tlf. 39 16 36 36  
e-mail: copenhagen@n-c.dk

**Aars**  
Dyrskuevej 9  
DK-9600 Aars  
Tlf. 98 62 38 66  
e-mail: aars@n-c.dk

**Praxity**  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS



# Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

CVR.nr. 29442789

**Aalborg**

Hasseris Bymidte 6  
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg  
Tlf. 98 18 33 33  
e-mail: [aalborg@n-c.dk](mailto:aalborg@n-c.dk)

**København**

Kvæsthusgade 3  
DK-1251 København K  
Tlf. 39 16 36 36  
e-mail: [copenhagen@n-c.dk](mailto:copenhagen@n-c.dk)

**Aars**

Dyrskuevej 9  
DK-9600 Aars  
Tlf. 98 62 38 66  
e-mail: [aars@n-c.dk](mailto:aars@n-c.dk)

**Praxity**<sup>TM</sup>  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Lynggaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Det er på generalforsamlingen den 8. juni 2012 vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. februar 2013

### **Direktion**

Ole Christensen

## **Den uafhængige revisors erklæring**

---

### **Til anpartshaveren i Lynggaard Ejendomme ApS**

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for Lynggaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet.

Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Aalborg, den 14. februar 2013

### **NIELSEN & CHRISTENSEN**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jørgen Jensen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Lynggaard Ejendomme ApS Gasværksvej 30A 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 33 94 68 80
	Stiftet: 19. september 2011
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Christensen
<b>Revisor</b>	Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Nørresundby Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er investering i og drift af fast ejendom herunder udlejning til helårsbeboelse, investeringsvirksomhed i øvrigt og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 63 t.kr. mod -10 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 11 t.kr. mod -22 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Lynggaard Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til kostpris.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lynggaard Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>62.839</b>	<b>-10</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	827	0
1 Andre finansielle omkostninger	-48.996	-17
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.670</b>	<b>-27</b>
Skat af årets resultat	-3.668	5
<b>Årets resultat</b>	<b>11.002</b>	<b>-22</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	11.002	0
Disponeret fra overført resultat	0	-22
<b>Disponeret i alt</b>	<b>11.002</b>	<b>-22</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>1.165.139</u>	<u>1.165</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.165.139</u>	<u>1.165</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.165.139</u></b>	<b><u>1.165</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.373	0
	Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>5</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.373</u>	<u>5</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.373</u></b>	<b><u>5</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.169.512</u></b>	<b><u>1.170</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	80.000	80
4	Overført resultat	-10.780	-22
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>69.220</b>	<b>58</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	769.000	769
	Deposita	21.000	21
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	790.000	790
	Gæld til pengeinstitutter	303.039	320
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	2
	Selskabsskat	1.253	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	310.292	322
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.100.292</b>	<b>1.112</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.169.512</b>	<b>1.170</b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	2012 kr.	2011 t.kr.		
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>				
Andre renteomkostninger	48.996	17		
	<b>48.996</b>	<b>17</b>		
<b>2. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2012	1.165.139	0		
Tilgang i årets løb	0	1.165		
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b>1.165.139</b>	<b>1.165</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>1.165.139</b>	<b>1.165</b>		
<b>3. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital 1. januar 2012	80.000	80		
	<b>80.000</b>	<b>80</b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2012	-21.782	0		
Årets overførte overskud eller underskud	11.002	-22		
	<b>-10.780</b>	<b>-22</b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2012 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2011 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	769.000	769.000	769
	<b>0</b>	<b>769.000</b>	<b>769.000</b>	<b>769</b>

## **Noter**

---

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 769 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 1.165 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### **7. Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst til og med indkomståret 2004. Fra 2005 hæftes alene for selskabets egen skat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.