

LYN EJENDOMME ApS

Søgårdsvænget 9B, 5700 Svendborg

CVR-nr. 36 48 83 44

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2018

Dirigent:



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be 'Lars J. Jensen'.



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LYN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

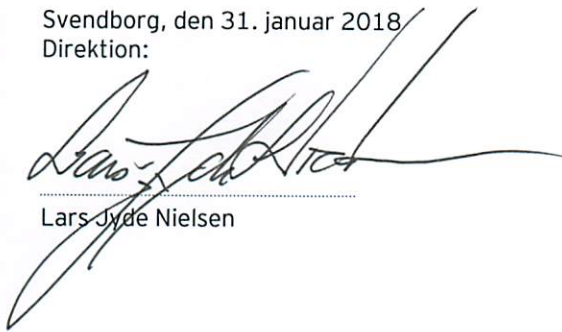
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 31. januar 2018
Direktion:



Lars Jyde Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i LYN EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LYN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

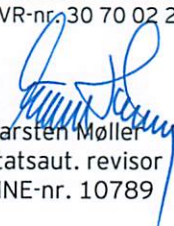
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 31. januar 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Carsten Møller
statsaut. revisor
MNE-nr. 10789



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	LYN EJENDOMME ApS
Adresse, postnr., by	Søgårdsvænget 9B, 5700 Svendborg
CVR-nr.	36 48 83 44
Stiftet	1. januar 2015
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Lars Jyde Nielsen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 50.259 kr. mod et overskud på 9.526 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 101.187 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og på niveau med budget 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling pr. 31. december.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	167.028	153.224
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.420	-24.420
	Resultat før finansielle poster	142.608	128.804
3	Finansielle omkostninger	-70.597	-109.368
	Resultat før skat	72.011	19.436
4	Skat af årets resultat	-21.752	-9.910
	Årets resultat	50.259	9.526
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	50.259	9.526
		50.259	9.526

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.991.082	3.015.502
		<u>2.991.082</u>	<u>3.015.502</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.991.082</u>	<u>3.015.502</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	0	10.875
		<u>0</u>	<u>10.875</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.224</u>	<u>7.310</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.224</u>	<u>18.185</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.992.306</u></u>	<u><u>3.033.687</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	51.187	928
	Egenkapital i alt	101.187	50.928
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	10.877	0
	Hensatte forpligtelser i alt	10.877	0
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.873.853	1.926.369
	Anden gæld	49.500	49.500
		1.923.353	1.975.869
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	89.100	89.100
	Gæld til tilknyttede virksomheder	800.000	850.000
	Anden gæld	67.789	67.790
		956.889	1.006.890
	Gældsforpligtelser i alt	2.880.242	2.982.759
	PASSIVER I ALT	2.992.306	3.033.687

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	-8.598	41.402
Overført via resultatdisponering	0	9.526	9.526
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	928	50.928
Overført via resultatdisponering	0	50.259	50.259
Egenkapital 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>51.187</u>	<u>101.187</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LYN EJENDOMME ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2017 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsenterings- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Desuden indregnes i kostprisen på egenopførte aktiver renteomkostninger i fremstillingsperioden på lån til finansiering af fremstillingen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende udlejningsejendommen. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2 Personaleomkostninger

Bortset fra selskabets direktion har selskabet ingen ansatte. Der udbetales ikke vederlag til selskabets direktion.

kr.	2017	2016
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	34.000	35.737
Renteomkostninger i øvrigt	36.597	73.631
	<u>70.597</u>	<u>109.368</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	21.752	9.910
	<u>21.752</u>	<u>9.910</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017	3.041.957
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2017	<u>3.041.957</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	26.455
Årets afskrivninger	24.420
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>50.875</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>2.991.082</u>
Heraf indregnede renter	<u>27.685</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A anparter, 25.000 stk. a nom. 1,00 kr.	25.000	25.000
B anparter, 25.000 stk. a nom. 1,00 kr.	25.000	25.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.522 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for Handelsbanken er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en gæld på 2.022 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 2.991 t.kr.

Ejerpantebrev, med underpant til Nykredit Bank A/S, nom. 500 t.kr. er i selskabets besiddelse.