

LYNGBYGAARD ApS

Gammel Køge Landevej 55, 3
2500 Valby

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2016

Peder Hauch
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

LYNGBYGAARD ApS
Gammel Køge Landevej 55, 3
2500 Valby

CVR-nr: 25883012
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Revisionsfirmaet Tommy Larsen v/Tommy Larsen
Thorsgade 46
8410 Rønne
DK Danmark
CVR-nr: 98727558
P-enhed: 1003735822

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Lyngbygaard ApS.

Selskabets ejendom beliggende på Lyngby Hovedgade har stort set været fuldt udlejet gennem 2015.

En række udbedringer og forbedringer er foretaget indenfor regnskabsåret - heraf uforudsete kloakbrud samt andre ikke forudsete reparationer.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som giver anledning til bemærkninger.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 11/05/2016

Direktion

Peder Michael Hauch

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i LYNGBYGAARD ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LYNGBYGAARD ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi henviser til note 3, oplysninger om pantsætninger og sikkerhedsstillelser, med omtale om sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve kr. 20 mio. i selskabets ejendom overfor 3. mand. Som omtalt i note 3, har vi ikke modtaget dokumentation for den underliggende gæld.

På grundlag af den manglende dokumentation på gælden, kan vi ikke udtale os om størrelsen heraf. Der er ikke afsat noget beløb i årsrapporten til afdækning af en eventuel hæftelse.

Vi tager derfor forbehold for mulige indvirkninger af denne pantsætning på årsregnskabet.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forbehold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thorsager, 11/05/2016

Tommy Larsen
Registreret revisor
Revisionsfirmaet Tommy Larsen v/Tommy Larsen
CVR: 98727558

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Erhvervsejendom 50 år, med restværdi kr. 20 mio.

Erhvervsejendommen er i 2010 nedskrevet til kr. 25.500.000, svarende til en forventet fremtidig årlig nettoforrentning på 5%.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital - 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 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 og for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller

ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		1.035.861	1.361.579
Distributionsomkostninger		-1.402	-848
Administrationsomkostninger		-272.993	-321.543
Resultat af ordinær primær drift		761.466	1.039.188
Andre finansielle indtægter		6.735	481
Øvrige finansielle omkostninger		-419.854	-572.177
Ordinært resultat før skat		348.347	467.492
Ekstraordinære indtægter		295.432	0
Ekstraordinært resultat før skat		643.779	467.492
Skat af årets resultat		-44.016	-127.082
Andre skatter		-5.844	0
Årets resultat		593.919	340.410
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		593.919	340.410
I alt		593.919	340.410

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		24.476.605	24.681.284
Materielle anlægsaktiver i alt		24.476.605	24.681.284
Anlægsaktiver i alt		24.476.605	24.681.284
Udskudte skatteaktiver		743.857	616.775
Andre tilgodehavender		65.455	443.710
Tilgodehavender i alt		809.312	1.060.485
Likvide beholdninger		602.526	255.381
Omsætningsaktiver i alt		1.411.838	1.315.866
Aktiver i alt		25.888.443	25.997.150

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		625.000	625.000
Overført resultat		1.287.451	693.532
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		1.912.451	1.318.532
Gæld til realkreditinstitutter		20.560.050	21.660.072
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		705.791	671.692
Langfristede gældsforpligtelser i alt		21.265.841	22.331.764
Gæld til realkreditinstitutter		1.000.000	900.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		907.680	919.501
Skyldig selskabsskat		44.016	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		758.455	527.353
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.710.151	2.346.854
Gældsforpligtelser i alt		23.975.992	24.678.618
Passiver i alt		25.888.443	25.997.150

Noter

1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet og formål er at erhverve og drive udlejningsejendomme.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet TBC Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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 udbytte.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Anlægsaktiver i form af ejendom er stillet som sikkerhed for prioritetsgæld.

Selskabet har stillet sikkerhed for 3. mands gæld i form af ejerpantebreve på kr. 20.000.000. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for en gæld som d.d. overstiger ejerpantebrevenes pålydende værdi. Der er ikke rejst krav mod selskabet, men det må forventes at dette sker. 3. mand har ikke ønsket at oplyse om nettogældens størrelse.

Selskabets ledelse anser, at der er væsentlig uklarhed omkring den foretagne sikkerhedsstillelse.

4. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

TBC Holding ApS, Øverødvej 36B, 2840 Holte
Rungsted Invest Holding A/S under konkurs C/O kurator Anne Birgitte Gammeljord, Gorrissen & Federspiel, H.C. Andersens Boulevard 12, 1553 København V