

Lynge Invest ApS

Galschiøtsvej 10

3000 Helsingør

CVR-nr. 30613392

Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29-03-2016

Lynge Te Lynge
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Lynge Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for Lynge Invest ApS.

Årsrapporten aflægges 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 01-01-2015 - 31-12-2015.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 29-03-2016

Direktion

Niels Lyng
Direktør

Bestyrelse

Christine Bek Lyng
Formand

Niels Lyng
Direktør

Lyng Te Lyng

Lynge Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Lynge Invest ApS Galschiøtsvej 10 3000 Helsingør
CVR-nr.	30613392
Stiftelsesdato	13-07-2007
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Christine Bek Lynge, Formand Niels Lynge, Direktør Lynge Te Lynge
Direktion	Niels Lynge, Direktør
Pengeinstitut	Danske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Lyng Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets ejendomme opgøres efter reglerne for investeringsejendomme

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		492.154	510.562
Vareforbrug		-2.094	-10.576
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-159.757	-155.329
Andre eksterne omkostninger		-79.482	-85.405
Bruttoresultat		250.821	259.252
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		640.000	0
Driftsresultat		890.821	259.252
Finansielle indtægter		58.040	22.131
Finansielle omkostninger		-774.269	-269.038
Resultat før skat		174.592	12.345
Årets resultat		174.592	12.345
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		174.592	12.345
		174.592	12.345

Lynge Invest ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.740.000	5.100.000
Materielle anlægsaktiver		5.740.000	5.100.000
Anlægsaktiver		5.740.000	5.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.000
Andre tilgodehavender		698	185
Tilgodehavender		698	6.185
Andre værdipapirer og kapitalandele		250.660	128.665
Værdipapirer og kapitalandele		250.660	128.665
Likvide beholdninger		14.130	39.150
Omsætningsaktiver		265.488	174.000
Aktiver		6.005.488	5.274.000

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	126.000	126.000
Overført resultat	2	732.047	557.456
Egenkapital	3	858.047	683.456
Gæld til realkreditinstitutter		444.159	469.730
Gæld til banker		4.526.048	3.938.638
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.970.207	4.408.368
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		25.571	24.867
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.500	33.000
Anden gæld		112.164	124.310
Kortfristede gældsforpligtelser		177.235	182.177
Gældsforpligtelser		5.147.442	4.590.545
Passiver		6.005.489	5.274.001
Virksomhedens formål	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2015	2014
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	126.000	126.000
Saldo ultimo	126.000	126.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 3 år.

2. Overført resultat

Saldo primo	197.455	185.111
Korrektion primo	360.000	360.000
Årets tilgang	174.592	12.345
Saldo ultimo	732.047	557.456

3. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Opskrivningfond	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	126.000		197.456	323.456
Forslag til årets resultatdisponering			174.592	174.592
Ændring i opskrivning investeringsejendom			360.000	360.000
	126.000		732.048	858.048

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	444.159	25.571	334.431
Gæld til banker	4.526.048		
	4.970.207	25.571	334.431

5. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er virksomhedsrådgivning, investering i fast ejendom og værdipapirer.

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Valutalånet har et maximum på 4.526 mio. kr. Der er stillet sikkerhed i selskabets ejendomsportefølje for en bogført værdi af 5.740 mio. kr. For prioritetsgælden er der stillet sikkerhed i en af ejendommene, som har en bogført værdi på 1.250 mio. kr. For disse lån er desuden kautioneret af trediemand.