

Lynge Invest ApS

Galschiøtsvej 10

3000 Helsingør

CVR-nr. 30613392

Årsrapport for 2016

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-05-2017

Niels Lynge
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 01-01-2016 - 31-12-2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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 10-05-2017

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	01-01-2016 - 31-12-2016
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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvider

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

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		527.310	492.154
Vareforbrug		-5.600	-2.094
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-154.873	-159.757
Andre eksterne omkostninger		-73.578	-79.482
Bruttoresultat		293.259	250.821
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.110.000	640.000
Driftsresultat		1.403.259	890.821
Finansielle indtægter		18.042	58.040
Finansielle omkostninger		-184.428	-774.269
Resultat før skat		1.236.873	174.592
Skat af årets resultat	2	-66.235	0
Årets resultat		1.170.638	174.592
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.170.638	174.592
		1.170.638	174.592

Lyng Invest ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.850.000	5.740.000
Materielle anlægsaktiver		6.850.000	5.740.000
Anlægsaktiver		6.850.000	5.740.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.938	0
Andre tilgodehavender		1.109	698
Tilgodehavender		5.047	698
Andre værdipapirer og kapitalandele		306.247	250.660
Værdipapirer og kapitalandele		306.247	250.660
Likvide beholdninger		67.170	14.130
Omsætningsaktiver		378.464	265.488
Aktiver		7.228.464	6.005.488

Lyng Invest ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	126.000	126.000
Overført resultat	4	1.902.685	732.047
Egenkapital	5	2.028.685	858.047
Hensættelser til udskudt skat		66.235	0
Hensatte forpligtelser		66.235	0
Gæld til realkreditinstitutter		410.748	444.159
Gæld til banker		4.504.254	4.526.048
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.915.002	4.970.207
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		29.281	25.571
Modtagne forudbetalinger fra kunder		59.900	39.500
Anden gæld		129.361	112.164
Kortfristede gældsforpligtelser		218.542	177.235
Gældsforpligtelser		5.133.544	5.147.442
Passiver		7.228.464	6.005.489
Virksomhedens formål	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Skat af årets resultat		
Udskudt Skat	66.235	0
	66.235	0
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	126.000	126.000
Saldo ultimo	126.000	126.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 3 år.

4. Overført resultat

Saldo primo	732.047	557.455
Årets tilgang	1.170.638	174.592
Saldo ultimo	1.902.685	732.047

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	126.000	732.047	858.047
Forslag til årets resultatdisponering		1.170.638	1.170.638
	126.000	1.902.685	2.028.685

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	410.748	29.281	291.405
Gæld til banker	4.504.254		
	4.915.002	29.281	291.405

7. Selskabets væsentligste aktiviteter

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

8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2016

2015

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Valutalånet har et maximum på 4.504 mio. kr. Der er stillet sikkerhed i selskabets ejendomsportefølje for en bogført værdi af 6.850 mio. kr. For prioritetsgælden er der stillet sikkerhed i en af ejendommene, som har en bogført værdi på 1.650 mio. kr. For disse lån er desuden kautioneret af trediemand.