



Lyngby Ejendomsinvest ApS

Engelsborgvej 29, 2. th.

2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 31 32 57 30

Årsrapport for 2015/16

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. oktober 2016

Troels Wenzel Østergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	7
Balance pr. 30. juni 2016	8
Noter til årsrapporten	10

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lyngby Ejendomsinvest ApS
Engelsborgvej 29, 2. th.
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 31 32 57 30
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 26. februar 2008
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Troels Wenzel Østergaard, direktør

Revision

Harboe og Bille
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Lyngby Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby-Taarbæk, den 7. oktober 2016

Direktion

Troels Wenzel Østergaard
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Lyngby Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Lyngby Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 revisionshandlinger 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. oktober 2016

Harboe og Bille
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 64 94 52

Frederik Bille
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lyngby Ejendomsinvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration samt direkte omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris 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 forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
Bruttofortjeneste		196.337	211
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-27.256</u>	<u>-27</u>
Resultat før finansielle poster		169.081	184
Finansielle indtægter	1	5.969	0
Finansielle omkostninger		<u>-107.478</u>	<u>-81</u>
Resultat før skat		67.572	103
Skat af årets resultat		<u>-15.002</u>	<u>-48</u>
Årets resultat		<u>52.570</u>	<u>55</u>
Overført overskud		<u>52.570</u>	<u>55</u>
		<u>52.570</u>	<u>55</u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.013.080	3.022
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>47.800</u>	<u>66</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>3.060.880</u>	<u>3.088</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.060.880</u>	<u>3.088</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		297.929	0
Udskudt skatteaktiv		<u>31.343</u>	<u>27</u>
Tilgodehavender		<u>329.272</u>	<u>27</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>329.272</u>	<u>27</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.390.152</u></u>	<u><u>3.115</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
Passiver			
Selskabskapital		126.000	126
Overført resultat		382.348	329
Egenkapital	3	<u>508.348</u>	<u>455</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.000.000	2.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.000.000</u>	<u>2.000</u>
Kreditinstitutter		811.959	566
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	20
Anden gæld		45.365	50
Periodeafgrænsningsposter		24.480	24
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>881.804</u>	<u>660</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.881.804</u>	<u>2.660</u>
Passiver i alt		<u>3.390.152</u>	<u>3.115</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	
	DKK	TDKK	
1 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>5.969</u>	<u>0</u>	
	<u>5.969</u>	<u>0</u>	
2 Materielle anlægsaktiver			
	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	
Kostpris 1. juli 2015	<u>3.090.302</u>	<u>174.500</u>	
Kostpris 30. juni 2016	<u>3.090.302</u>	<u>174.500</u>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	67.416	109.250	
Årets afskrivninger	<u>9.806</u>	<u>17.450</u>	
	<u>77.222</u>	<u>126.700</u>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>3.013.080</u>	<u>47.800</u>	
3 Egenkapital			
	<u>Selskabs-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. juli 2015	126.000	329.778	455.778
Årets resultat	<u>0</u>	<u>52.570</u>	<u>52.570</u>
Egenkapital 30. juni 2016	<u>126.000</u>	<u>382.348</u>	<u>508.348</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.000.000	2.000.000	0	1.689.706
	2.000.000	2.000.000	0	1.689.706

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Birkeblomst ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 3.013.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.010 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebrev for t.kr. 10 er stillet som sikkerhed for ejerforening.

7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed som ejendomsselskab samt dermed beslægtet virksomhed, herunder projektudvikling, eje, drive, administrere og udleje fast ejendom.