



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Ejendomsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS

Hovedgaden 48
4420 Regstrup
CVR-nr. 33 95 58 63

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den, 1. juni 2016



Lau Gram Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	9
Balance 31. december.....	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

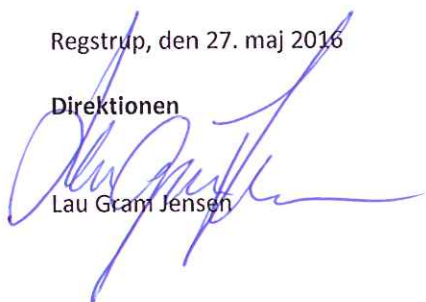
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Regstrup, den 27. maj 2016

Direktionen

Lau Gram Jensen



Kim Nielsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 4 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der i selskabets søsterselskab, som er selskabets eneste lejer, er usikkerheder omkring selskabets evne til at forsætte driften. Dette forhold sammen med de i note 4 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


Den uafhængige revisors erklæringer

Holbæk, den 27. maj 2016

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771177



Carsten Thomsen

Partner, registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS
Hovedgaden 48
4420 Regstrup

CVR-nummer: 33 95 58 63
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Lau Gram Jensen
Kim Nielsen

Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har været drift og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har forsat deres normale driftsaktiviteter. Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 71 og en positiv egenkapital på TDKK 87, hvorved egenkapitalen er fuldt reetableret.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

I selskabets søsterselskab Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS, som er selskabets eneste lejer, er der usikkerheder om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden er dog nedadgående i forbindelse forbedret indtjening i selskabet. Dette har dog forsat en betydelig indflydelse på Ejendomsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS's evne til at fortsætte driften.

Selskabet har givet ekstraordinær kredit til Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS for en del af huslejen for 2015 samt en del af tidligere års husleje. Derudover har selskabet udlånt sin overskudslikviditet fra 2015 til Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS. Selskabets samlede tilgodehavende hos Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS er inkl. renter pr. 31. december 2015 TDKK 732.

Indtjeningen i Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS er dog væsentlig forbedret i 2015 og selskabet kommer ud med et overskud på TDKK 105. Der forventes forbedret resultat i 2016 og derved styrket likviditetsberedskab. Som følge af disse forhold har Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

Lejeindtægten i 2016 forventes at være på niveau med 2015 og der forventes et positivt resultat.

Selskabets tilgodehavende hos Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS forventes nedbragt i 2016 i forbindelse med den forbedrede likviditet i Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS og i forbindelse med opfyldelse af selskabets afdragsforpligtelser overfor dets finansielle partnere.

På baggrund af de positive forventninger i Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS er det ledelsen vurdering at der ikke er væsentlig usikkerhed omkring selskabets tilgodehavende hos Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS og der derved ikke er problemer med going concern og aflægges derfor årsrapporten med fortsat drift for øje.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet 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 ressourcer 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	30 - 50 år, TDKK 621 i scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år, scrapværdi 0%

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Bruttofortjeneste	311.096	444
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	152.251	149
	Ordinært resultat før finansielle poster	158.845	295
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.865	15
	Andre finansielle omkostninger	127.271	226
	Resultat før skat	58.439	84
	Skat af årets resultat	-12.973	-2
	Årets resultat	71.412	86
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført fra tidligere år	-64.542	-150
	Årets resultat	71.412	86
	Til disposition	6.871	-65
	Overført til næste år	6.871	-65
	Disponeret i alt	6.871	-65

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.755.334	3.826
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	86.300	149
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.841.634	3.975
	Anlægsaktiver i alt	3.841.634	3.975
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	732.334	453
	Andre tilgodehavender	8.111	200
	Udskudt skatteaktiv	52.450	39
	Tilgodehavender i alt	792.895	692
	Likvide beholdninger	10.000	13
	Omsætningsaktiver i alt	802.895	705
	Aktiver i alt	4.644.529	4.681

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	6.871	-65
1	Egenkapital i alt	86.871	15
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.324.699	4.425
	Kreditinstitutter i øvrigt	121.149	182
	Kortfristet del af langfristet gæld	-274.930	-159
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.170.918	4.448
	Kortfristede gældsforpligtelser		
3	Kortfristet del af langfristet gæld	274.930	159
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.100	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.020	14
	Anden gæld	89.691	44
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	386.741	217
	Gældsforpligtelser i alt	4.557.658	4.665
	Passiver i alt	4.644.529	4.681
4	Usikkerheder om going concern		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter m.v.		

Noter		2015	2014	
		DKK	1.000 DKK	
1	Egenkapital	Virksomheds- kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
	Saldo primo	80.000	-64.542	15.458
	Årets resultat	0	71.412	71.412
	Saldo ultimo	80.000	6.871	86.871
2	Langfristede gældsforpligtelser			
	Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 3.090.			
3	Kortfristet del af langfristet gæld			
	Kortfristet del af prioritetsgæld	212.980		101
	Kortfristet del af pengeinstitutter	61.950		58
	Kortfristet del af langfristet gæld i alt	274.930		159

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

4 Usikkerheder om going concern

Selskabet har forsat deres normale driftsaktiviteter. Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på TDKK 71 og en positiv egenkapital på TDKK 87, hvorved egenkapitalen er fuldt reetableret.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

I selskabets søsterselskab Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS, som er selskabets eneste lejer, er der usikkerheder om selskabets evne til at fortsætte driften. Usikkerheden er dog nedadgående i forbindelse forbedret indtjening i selskabet. Dette har dog forsat en betydelig indflydelse på Ejendomsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS's evne til at fortsætte driften.

Selskabet har givet ekstraordinær kredit til Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS for en del af huslejen for 2015 samt en del af tidligere års husleje. Derudover har selskabet udlånt sin overskudslikviditet fra 2015 til Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS. Selskabets samlede tilgodehavende hos Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS er inkl. renter pr. 31. december 2015 TDKK 732.

Indtjeningen i Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS er dog væsentlig forbedret i 2015 og selskabet kommer ud med et overskud på TDKK 105. Der forventes forbedret resultat i 2016 og derved styrket likviditetsberedskab. Som følge af disse forhold har Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS aflagt årsrapporten med forsat drift for øje.

Lejeindtægten i 2016 forventes at være på niveau med 2015 og der forventes et positivt resultat.

Selskabets tilgodehavende hos Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS forventes nedbragt i 2016 i forbindelse med den forbedrede likviditet i Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS og i forbindelse med opfyldelse af selskabets afdragsforpligtelser overfor dets finansielle partnere.

På baggrund af de positive forventninger i Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS er det ledelsen vurdering at der ikke er væsentlig usikkerhed omkring selskabets tilgodehavende hos Restaurationsselskabet Lyngkroen, Rørvig ApS og der derved ikke er problemer med going concern og aflægges derfor årsrapporten med forsat drift for øje.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit- og pengeinstitut er der tinglyst pantebreve grunde og bygninger med nom. TDKK 4.822 som i årsrapporten er indregnet med TDKK 3.755.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gram & Nielsen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.