

Lyngså Invest II ApS
Øster Søgade 32 4.th, 1357 København

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 31 78 75 21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juli 2024.

Lars Langelund Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse
- 16 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Lyngså Invest II ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. juli 2024

Direktion

Lars Langelund Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Lyngså Invest II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lyngså Invest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. juli 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lyngså Invest II ApS Øster Søgade 32 4.th 1357 København
	CVR-nr.: 31 78 75 21
	Stiftet: 10. november 2008
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 15. regnskabsår
Direktion	Lars Langelund Jørgensen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
Modervirksomhed	Nymark Fonden
Dattervirksomhed	Kløngerne - Lynæs ApS, København
Kapitalinteresse	Vektor Kapital Holding A/S, København Esla Invest A/S, Aarhus Nordlundvej 1, 7330 Brande ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at besidde aktier og anparter.

Den væsentligste aktivitet er medejerskabet af VEKTOR Kapital Holding A/S i København.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 853 t.kr. mod 349 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -12.916 t.kr. mod 12.000 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende men som forventet grundet den negative værdiudvikling i Berlin High End, hvor ejerandelen er via VEKTOR Kapital Holding A/S.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lyngså Invest II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved restaurationsejendommen ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

For boligejendommen ud fra kvm prisen for tilsvarende ejendomme.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i kapitalinteresser men ikke findes i ejervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	853.097	348.832
Andre driftsomkostninger	0	-191.118
Indtægter af kapitalinteresser	-13.444.219	13.094.405
Andre finansielle indtægter	289.225	0
Øvrige finansielle omkostninger	-495.858	-1.390.629
Resultat før skat	-12.797.755	11.861.490
1 Skat af årets resultat	-118.000	139.000
Årets resultat	-12.915.755	12.000.490
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-14.244.219	-26.905.595
Udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Overføres til overført resultat	1.328.464	35.906.085
Disponeret i alt	-12.915.755	12.000.490

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	30.906.572	32.064.662
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.906.572</u>	<u>32.064.662</u>
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	40.000	0
4	Kapitalinteresser	172.962.478	187.206.697
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	84.496	3.521.996
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>173.086.974</u>	<u>190.728.693</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>203.993.546</u>	<u>222.793.355</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	495.610
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.000.000	0
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	3.792.142	6.992.142
	Andre tilgodehavender	7.882.814	507.022
	Tilgodehavender i alt	<u>13.674.956</u>	<u>7.994.774</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.257.098</u>	<u>15.075.797</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>20.932.054</u>	<u>23.070.571</u>
	Aktiver i alt	<u>224.925.600</u>	<u>245.863.926</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	152.795.062	167.039.281
Overført resultat	57.478.029	56.149.565
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Egenkapital i alt	210.398.091	226.313.846
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	190.000	72.000
Hensatte forpligtelser i alt	190.000	72.000
Gældsforpligtelser		
Deposita	171.000	171.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	171.000	171.000
Gæld til pengeinstitutter	6.100.000	11.700.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	21.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.643.446	7.290.183
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	324.029	91.647
Anden gæld	99.034	203.375
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.166.509	19.307.080
Gældsforpligtelser i alt	14.337.509	19.478.080
Passiver i alt	224.925.600	245.863.926

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis</u> <u>metode</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	193.944.876	20.243.480	6.000.000	220.313.356
Udloddet udbytte	0	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Resultatandel	0	-26.905.595	35.906.085	3.000.000	12.000.490
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	167.039.281	56.149.565	3.000.000	226.313.846
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Resultatandel	0	-14.244.219	1.328.464	0	-12.915.755
	125.000	152.795.062	57.478.029	0	210.398.091

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	118.000	-139.000
	<u>118.000</u>	<u>-139.000</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	32.064.662	6.323.568
Tilgang i årets løb	0	25.741.094
Afgang i årets løb	<u>-1.158.090</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>30.906.572</u>	<u>32.064.662</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.906.572</u>	<u>32.064.662</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendomme på i alt 105 m² beliggende i Lighthouse, Aarhus, med tilhørende parkeringskælder og uden bopælspligt, og en ejendom, som er udlejet til restaurationsbrug i Risskov, Aarhus på ialt 804 kvm bygningsareal.

I restaurationsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

For boligejendommen ud fra kvm prisen for tilsvarende ejendomme.

Den anvendte afkastmodel indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,0
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	1945
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	59000

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på xx mio. kr, svarende til xx % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af restaurationsejendommen udgør 24.325 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.880 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.230 t.kr.

For boligejendommen vil en forøgelse af kvm prisen med 1.000 kr/kvm. give en forøget værdi på 105 t.kr.

3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Tilgang i årets løb	<u>40.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>40.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>40.000</u>	<u>0</u>

Tilknyttet virksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Kløngerne - Lynæs ApS	København	100 %

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Kapitalinteresser		
Kostpris primo	20.167.415	22.256.779
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-2.089.364</u>
Kostpris ultimo	<u>20.167.415</u>	<u>20.167.415</u>
Opskrivninger primo	167.039.282	193.944.877
Årets resultat	-13.444.219	22.693.170
Udbytte	-800.000	-40.000.000
Andre kapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>-9.598.765</u>
Opskrivninger ultimo	<u>152.795.063</u>	<u>167.039.282</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>172.962.478</u>	<u>187.206.697</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Lyngså Invest II ApS
Vektor Kapital Holding A/S, København	33,33 %	437.308.689	-44.585.215	0
Esla Invest A/S, Aarhus	50,00 %	21.189.652	218.324	0
Nordlundvej 1, 7330 Brande ApS, København	33,33 %	<u>49.798.384</u>	<u>3.925.464</u>	<u>0</u>
		<u>508.296.725</u>	<u>-40.441.427</u>	<u>0</u>

5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	<u>84.496</u>	<u>982.750</u>
Kostpris ultimo	<u>84.496</u>	<u>982.750</u>
Opskrivninger primo	0	3.781.169
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>0</u>	<u>-1.088.173</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>2.692.996</u>
Nedskrivninger primo	<u>0</u>	<u>-153.750</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-153.750</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>84.496</u>	<u>3.521.996</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		
	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital- andele</u>
Dagsværdi ultimo	<u>30.906.572</u>	<u>84.496</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Eventualposter		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.		