

**Lykke-Invest.Hvilshøj ApS**

**Hvilshøj Mark 111**

**9700 Brønderslev**

**CVR-nummer 12241283**

**Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25/3-2021



Torkild Lykke Larsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Lykke-Invest.Hvilshøj ApS  
Hvilshøj Mark 111  
9700 Brønderslev

Hjemstedskommune:	Brønderslev
CVR-nummer:	12241283
Regnskabsperiode:	1. januar 2020 - 31. december 2020

### Bestyrelse

Torkild Lykke Larsen  
Mikael Lykke Larsen  
Inger Tove Larsen

### Direktion

Torkild Lykke Larsen

### Revisor

Dansk Revision Brønderslev  
Registreret Revisionsanpartsselskab.  
Fynsgade 4  
9700 Brønderslev

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Lykke-Invest.Hvilshøj 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, 15. marts 2021

### Direktionen:

Torkild Lykke Larsen

### Bestyrelsen:

  
Torkild Lykke Larsen  
Formand

  
Mikael Lykke Larsen

  
Inger Tove Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Lykke-Invest.Hvilshøj ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lykke-Invest.Hvilshøj ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, 15. marts 2021

### Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab., CVR-nr. 14795707



Morten Bruun Jacobsen

Partner, Registreret revisor

mne504

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive handel ved køb og salg af valuta, næring ved finansiell virksomhed, samt handel med og drift af fast ejendom. Aktiviteten har i regnskabsåret primært bestået af at drive handel ved køb og salg af aktier og anden finansiell virksomhed.

### Usikkerheder om indregning og måling

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket optagelsen af poster i regnskabet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer i det kommende regnskabsår en tilfredsstillende indtjening.

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>220.463</b>	<b>44</b>
1	Personaleomkostninger	-2.278	-8
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>218.185</b>	<b>37</b>
2	Indtægter af andre kapitalandele	1.294.736	1.974
	Finansielle omkostninger	-92.009	-29
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.420.912</b>	<b>1.981</b>
	Skat af årets resultat	-312.576	-50
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.108.336</b>	<b>1.931</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	113.000	0
	Overført resultat	995.336	1.931
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.108.336</b>	<b>1.931</b>

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	3.827.130	3.827
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.827.130</b>	<b>3.827</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.712.195	8.552
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>9.712.195</b>	<b>8.552</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.539.325</b>	<b>12.379</b>
	Andre tilgodehavender	835	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>835</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>835</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.540.160</b>	<b>12.379</b>



		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
5	Virksomhedskapital	600.000	600
	Overkurs ved emission	67.600	68
	Overført resultat	9.075.939	8.081
	Foreslået udbytte	113.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.856.539</b>	<b>8.748</b>
	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2.859.191</b>	<b>2.939</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.859.191</b>	<b>2.939</b>
	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>81.154</b>	<b>81</b>
	Kreditinstitutter	561.612	587
	Selskabsskat	122.982	-38
	Anden gæld	57.900	57
	Periodeafgrænsningsposter	783	4
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>824.430</b>	<b>692</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.683.621</b>	<b>3.631</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.540.160</b>	<b>12.379</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overkurs ved emis- sion 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo primo	600	68	8.081	113	8.861
Årets resultat	0	0	995	0	995
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600</b>	<b>68</b>	<b>9.076</b>	<b>113</b>	<b>9.857</b>

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Øvrige personaleomkostninger	8
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>8</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).	
<b>2</b>	<b>Indtægter af andre kapitalandele</b>	
	Aktieindkomst	203
	Dagsværdireguleringer, værdipapirer, anlægsaktiver skattepligtig	1.771
	<b>Indtægter af andre kapitalandele i alt</b>	<b>1.974</b>
<b>3</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	
	Kostpris 1. januar	6.781
	Tilgang i årets løb	0
	<b>Kostpris 31. december</b>	<b>6.781</b>
	Værdireguleringer 1. januar	1.771
	<b>Værdireguleringer 31. december</b>	<b>1.771</b>
	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>8.552</b>
<b>5</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Virksomhedskapital, primo	600
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>600</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.	
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>	
	Ingen.	

	2020	2019
<b>Noter</b>	<b>DKK</b>	<b>1.000 DKK</b>

---

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har afgivet pant til Nordea, hvor restgælden udgør kr. 2.940.345, og den bogførte anskaffelsessum udgør kr. 3.827.130.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Ejendommens drift

Nettobeløbet af modtaget husleje, fratrukket ejendommens driftsomkostninger. Indtægter vedr. forbrugsregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

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.

### Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Afkastprocenten er fastsat ud fra en beregningsmodel.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 skat-

## Anvendt regnskabspraksis

---

tesatser, 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.