

Lykke Invest.Hvilshøj Aps**Agdrupskoven 10****9700 Brønderslev****CVR-nummer 12241283****Årsrapport****1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. marts 2024



Mikael Lykke Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskab

Lykke Invest.Hvilshøj Aps
Agdrupskoven 10
9700 Brønderslev

Hjemstedskommune: Brønderslev
CVR-nummer: 12241283
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Bestyrelse

Direktion

Mikael 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 2023 - 31. december 2023 for Lykke Invest.Hvilshøj Aps.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Lykke Invest.Hvilshøj Aps.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, 8. marts 2024

Direktionen:



Mikael Lykke 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 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, 8. marts 2024

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Selskabets ledelse har værdiansat investeringsejendommene med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Selskabets ejendomme omfatter boligudlejningsejendomme i Brønderslev. Afkastfaktoren er uændret i forhold til sidste år, og begge er optaget til kostpris.

Værdiansættelsen af ejendomme er behæftet med naturlig usikkerhed, da selv små udsving i afkastfaktor, renteniveau eller andre nøglefaktorer kan medføre store udsving i værdien af denne type ejendomme. Ledelsen vurderer, at værdiansættelsen er retvisende og at ejendommene er indregnet til markedsværdi

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.

		2023	2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	300.481	198
1	Personaleomkostninger	-2.294	-2
	Resultat før finansielle poster	298.187	196
2	Indtægter af andre kapitalandele	7.459.691	2.151
	Finansielle indtægter	0	986
	Finansielle omkostninger	-141.923	-85
	Resultat før skat	7.615.954	3.247
	Skat af årets resultat	-1.676.840	-709
	Årets resultat	5.939.114	2.538
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	5.939.114	2.538
	Resultatdisponering i alt	5.939.114	2.538

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	5.260.477	5.260
	Materielle anlægsaktiver	5.260.477	5.260
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	22.201.530	16.115
	Finansielle anlægsaktiver	22.201.530	16.115
	Anlægsaktiver i alt	27.462.007	21.376
	Andre tilgodehavender	5.136	0
	Tilgodehavender	5.136	0
	Likvide beholdninger	353.033	0
	Omsætningsaktiver i alt	358.168	0
	Aktiver i alt	27.820.176	21.376

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
4	Virksomhedskapital	600.000	600
	Overkurs ved emission	67.600	68
	Overført resultat	23.093.547	17.154
	Egenkapital i alt	23.761.147	17.822
	Gæld til realkreditinstitutter	2.633.604	2.721
	Langfristede gældsforpligtelser	2.633.604	2.721
	Gæld til realkreditinstitutter	121.871	121
	Kreditinstitutter	0	54
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	5
	Selskabsskat	1.201.957	550
	Anden gæld	80.400	89
	Periodeafgrænsningsposter	21.197	13
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.425.425	832
	Gældsforpligtelser i alt	4.059.029	3.554
	Passiver i alt	27.820.176	21.376
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	600	68	17.154	17.822
Årets resultat	0	0	5.939	5.939
Egenkapital ultimo	600	68	23.094	23.761

Noter	2023	2022	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Øvrige personaleomkostninger	2.294	2
	Personaleomkostninger i alt	2.294	2
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 0 beskæftigede (sidste år 0).		
2	Indtægter af andre kapitalandele		
	Aktieindkomst	823.643	546
	Dagsværdireguleringer, værdipapirer, anlægsaktiver skattepligtig	6.636.047	1.605
	Indtægter af andre kapitalandele i alt	7.459.691	2.151
3	Andre værdipapirer og kapitalandele		
	Kostpris 1. januar	16.115.376	14.511
	Tilgang i årets løb	250.106	0
	Afgang i årets løb	-799.999	0
	Kostpris 31. december	15.565.483	14.511
	Årets værdireguleringer	6.636.047	1.605
	Værdireguleringer 31. december	6.636.047	1.605
	Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	22.201.530	16.115
4	Virksomhedskapital		
	Virksomhedskapital, primo	600.000	600
	Virksomhedskapital i alt	600.000	600
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
5	Eventualforpligtelser		
	Ingen.		

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant til Nordea, hvor restgælden udgør kr. 2.755.474, og den bogførte anskaffelsessum udgør kr. 5.260.477.

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

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

Investeringsjendomme 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 og er uændret i 2022.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-

Anvendt regnskabspraksis

lag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes 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, men der er ikke foretaget regulering i regnskabsåret

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

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 nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter skyldige omkostninger.