



Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Banegårdspladsen 1, 2.
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 20 22 26 70

LYKKEBAKKENS EJENDOMSSELSKAB APS
SCT JØRGENSEBJERG 44, 4400 KALUNDBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2020

Jens Ole Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LYKKEBAKKENS EJENDOMSSELSKAB ApS Sct Jørgensbjerg 44 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 18 74 84 95 Stiftet: 5. september 1995 Hjemsted: Kalundborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Ole Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland
Advokat	Advokatfirmaet Svend O.Hansen Kordilgade 19 4400 Kalundborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for LYKKEBAKKENS EJENDOMSELSKAB 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 25. juni 2020

Direktion:

Jens Ole Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i LYKKEBAKKENS EJENDOMSSELSKAB ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LYKKEBAKKENS EJENDOMSSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Kalundborg, den 25. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Søndergaard Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32069

Peter Westergaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne4562

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år været, at erhverve og administrere fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Som følge af den verserende coronakrise, kan selskabets ledelse ikke vurdere risikoen for indtjeningsfald og restriktioner, som kan medføre en væsentlig faldende indtjening. Selskabets ledelse vurderer dog, at have den nødvendige likviditet til at modstå en krise over flere måneder. Selskabets ledelse forventer at kunne tilpasse aktivitetsniveauet og vurderer derfor, at der ikke vil opstå problemer med forsat drift. Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet andre begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.673.303	2.688.013
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.582.549	549.909
DRIFTSRESULTAT		3.255.852	3.237.922
Andre finansielle indtægter.....		1.590	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-393.936	-405.487
RESULTAT FØR SKAT		2.863.506	2.832.435
Skat af årets resultat.....	2	-629.701	-623.016
ÅRETS RESULTAT		2.233.805	2.209.419
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.233.805	2.209.419
I ALT		2.233.805	2.209.419

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		47.666.374	44.914.334
Materielle anlægsaktiver.....	3	47.666.374	44.914.334
Andre værdipapirer.....		26.880	26.100
Finansielle anlægsaktiver.....	4	26.880	26.100
ANLÆGSAKTIVER.....		47.693.254	44.940.434
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		171.400	200.582
Andre tilgodehavender.....		250.558	132.282
Periodeafgrænsningsposter.....		190.115	26.969
Tilgodehavender.....		612.073	359.833
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		612.073	359.833
AKTIVER.....		48.305.327	45.300.267
PASSIVER			
Selskabskapital.....		201.000	201.000
Overført resultat.....		18.763.470	16.529.665
EGENKAPITAL.....	5	18.964.470	16.730.665
Hensættelse til udskudt skat.....		3.380.928	2.915.265
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.380.928	2.915.265
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.493.395	9.021.388
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		12.214.450	10.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	20.707.845	19.021.388
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	555.051	651.662
Gæld til pengeinstitutter.....		44.070	76.833
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		266.457	122.918
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.248.250	4.636.949
Selskabsskat.....		164.038	416.491
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		252.064	20.000
Anden gæld.....		658.220	658.396
Periodeafgrænsningsposter.....		63.934	49.700
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.252.084	6.632.949
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.959.929	25.654.337
PASSIVER.....		48.305.327	45.300.267
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	222.504	204.889	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	171.432	200.598	
	393.936	405.487	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	164.038	416.491	2
Regulering af udskudt skat.....	465.663	206.525	
	629.701	623.016	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringseje domme	3
Kostpris 1. januar 2019.....		37.316.736	
Tilgang.....		1.169.491	
Kostpris 31. december 2019.....		38.486.227	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		7.597.598	
Årets værdireguleringer.....		1.582.549	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		9.180.147	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		47.666.374	
<p>Investeringsejendomme består af 22 udlejningsejendomme beliggende i Kalundborg. Ejendommene er 92 % udlejet. Der er tale om både beboelsesejendomme og erhvervsejendomme.</p> <p>Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af ledelsen. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.</p> <p>De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen er: Udlejningsprocent 90 % Afkastkrav i % 6,21 %</p>			
Finansielle anlægsaktiver			
		Andre værdipapirer	4
Kostpris 1. januar 2019.....		26.100	
Kostpris 31. december 2019.....		26.100	
Årets opskrivninger.....		780	
Opskrivninger 31. december 2019.....		780	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		26.880	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

4

NOTER

						Note
Egenkapital						5
			Selskabs-	Overført		
			kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			201.000	16.529.665	16.730.665	
Forslag til resultatdisponering.....				2.233.805	2.233.805	
Egenkapital 31. december 2019.....			201.000	18.763.470	18.964.470	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	9.048.446	555.051	5.666.416	9.673.050	651.662	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	12.214.450	0	12.214.450	10.000.000	0	
	21.262.896	555.051	17.880.866	19.673.050	651.662	
 Eventualposter mv.						7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kalundborg Flytteforretning Holding af 2019 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendommene med nom. TDKK 12.678, hvoraf restgælden udgør TDKK 7.463. Bogført værdi af ejendomme indregnet som materielle anlægsaktiver udgør TDKK 21.088.						
Til sikkerhed for selskabets mellemværende med kreditinstitut, er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom TDKK 1.000. Bogført værdi af ejendommene indregnet som materielle anlægsaktiver udgør TDKK 9.281.						
 Medarbejderforhold						9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LYKKEBAKKENS EJENDOMSSELSKAB ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) 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.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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