Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

Ejendomsselskabet Lykkegård ApS

Viengevej 100
8240 Risskov
CVR-nr. 20470895

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.11.2017

Dirigent

Navn: Svend Aage Sørensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016/17	5
Balance pr. 30.06.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Lykkegård ApS
Viengevej 100
8240 Risskov

CVR-nr.: 20470895
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Svend Aage Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Ejendomsselskabet Lykkegård ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2016 - 30.06.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.11.2017

Direktion

Svend Aage Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lykkegård ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lykkegård ApS for regnskabsperioden 01.07.2016 – 30.06.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers etiske 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 den daglige 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 23.11.2017

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Allan Søborg Olsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boligenheder i selskabets ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udviser et overskud på 4.512 t.kr. mod et overskud sidste år på 765 t.kr. Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommes budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnoten 4.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		**1.788.895**	**1.601.788**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.491.307	3.201
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(84.129)
Personaleomkostninger	1	(302.486)	(302.601)
Driftsresultat		**5.977.716**	**1.218.259**
Andre finansielle indtægter		7.272	2.521
Andre finansielle omkostninger	2	(237.799)	(239.008)
Resultat før skat		**5.747.189**	**981.772**
Skat af årets resultat	3	(1.234.870)	(216.507)
Årets resultat		**4.512.319**	**765.265**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.512.319	765.265
		4.512.319	**765.265**

Balance pr. 30.06.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		42.387.800	37.890.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		25.000	25.000
Materielle anlægsaktiver	4	**42.412.800**	**37.915.000**
Anlægsaktiver		**42.412.800**	**37.915.000**
Andre tilgodehavender		160.726	129.346
Tilgodehavender		**160.726**	**129.346**
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.957.616	0
Værdipapirer og kapitalandele		**1.957.616**	**0**
Likvide beholdninger		**1.150.766**	**1.922.830**
Omsætningsaktiver		**3.269.108**	**2.052.176**
Aktiver		**45.681.908**	**39.967.176**

Balance pr. 30.06.2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Virksomhedskapital		225.000	225.000
Overført overskud eller underskud		13.287.234	8.774.915
Egenkapital		**13.512.234**	**8.999.915**
Udskudt skat		3.419.200	2.416.600
Hensatte forpligtelser		**3.419.200**	**2.416.600**
Gæld til realkreditinstitutter		25.006.760	25.265.834
Langfristede gældsforpligtelser	5	**25.006.760**	**25.265.834**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	296.637	300.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.354	91.704
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.953.102	1.774.353
Skyldig selskabsskat		232.270	161.307
Anden gæld		1.140.351	956.852
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.743.714**	**3.284.827**
Gældsforpligtelser		**28.750.474**	**28.550.661**
Passiver		**45.681.908**	**39.967.176**
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	225.000	8.774.915	8.999.915
Årets resultat	0	4.512.319	4.512.319
Egenkapital ultimo	**225.000**	**13.287.234**	**13.512.234**

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	300.000	300.000
Andre omkostninger til social sikring	2.486	2.601
	302.486	**302.601**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**1**	

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.759	1.518
Renteomkostninger i øvrigt	201.040	219.828
Dagsværdireguleringer	21.247	0
Øvrige finansielle omkostninger	13.753	17.662
	237.799	**239.008**

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	232.270	161.307
Ændring af udskudt skat	1.002.600	55.200
	1.234.870	**216.507**

Noter

	Investe-rings-ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	29.091.012	154.685
Tilgange	6.493	0
Kostpris ultimo	**29.097.505**	**154.685**
Af- og nedskrivninger primo	0	(129.685)
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**(129.685)**
Dagsværdireguleringer primo	8.798.988	0
Årets dagsværdireguleringer	4.491.307	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**13.290.295**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**42.387.800**	**25.000**

Selskabets investeringsejendomme består af to afdelinger af boligejendomme beliggende i Esbjerg. Ejendommene indeholder i alt 58 lejemål fordelt på 30 rækkehuse og 28 lejligheder. Det samlede areal udgør 4.245 m^2. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:
- Lejligheder beliggende i Esbjerg 5,5% (30.06.2016: 5,52%)
- Rækkehuse beliggende i Esbjerg 5,5% (30.06.2016: 5,52%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,50% pr. 30.06.2017 mod 5,52% pr. 30.06.2016. En ændring i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 3.532 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med den fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:
- Det forudsættes, at der vil være samme tomgang i 2017/18, som er realiseret i 2016/17
- Der er medtaget vedligeholdelsesomkostninger, der er på niveau med de realiserede for 2016/17

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de budgetterede omkostninger til vedligeholdelse, idet der løbende foretages renoveringer på selskabets ejendomme.

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 9.985 kr. pr. m^2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	296.637	300.611	25.006.760	23.784.501
	296.637	**300.611**	**25.006.760**	**23.784.501**

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JASÅ Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.387.800 kr. pr. 30.06.2017 (2015/16: 37.890.000 kr.)

Gæld til Grundejernes Investeringsfond er sikret ved pantebrev på nom. 725.000 kr. i ejendommen på Skjoldsgade 21.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år med undtagelse af nedenstående, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis
Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.06.2016 uden tilpasning af sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling
Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen
Bruttofortjeneste eller -tab
Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning
Lejeindtægter omfatter indtægter fra udlejning af beboelsesejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i lejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, lejetab, kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen
Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede 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.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)
Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.