



## Birkjær & Lykke ApS

P.Malmkjærs Vej 6 B, 8600 Silkeborg  
CVR-nr. 30565908

## Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.12.2019

---

**Finn Birkjær Nielsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Birkjær & Lykke ApS  
P.Malmkjærs Vej 6 B  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 30565908

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

## Direktion

Finn Birkjær Nielsen  
Morten Lykke

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Birkjær & Lykke ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13.12.2019

## Direktion

**Finn Birkjær Nielsen**  
direktion

**Morten Lykke**  
direktion

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Birkjær & Lykke ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Birkjær & Lykke ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 13.12.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

### **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 32122

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i investering i værdipapirer i ejendomsselskaber samt udlejning af ejendomme

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

## **Begivenheder efter balancedagen**

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

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>391.759</b>	<b>317.589</b>
Af- og nedskrivninger		(261.017)	(114.602)
<b>Driftsresultat</b>		<b>130.742</b>	<b>202.987</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(274.333)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(47.316)	(26.659)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	3.839.874
Andre finansielle indtægter		1.195.052	1.552.553
Andre finansielle omkostninger		(441.461)	(766.451)
<b>Resultat før skat</b>		<b>837.017</b>	<b>4.527.971</b>
Skat af årets resultat	1	(239.835)	(222.590)
<b>Årets resultat</b>		<b>597.182</b>	<b>4.305.381</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		400.000	4.300.000
Overført resultat		197.182	5.381
<b>Resultatdisponering</b>		<b>597.182</b>	<b>4.305.381</b>



# Balance pr. 30.06.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		3.425.571	4.456.588
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>3.425.571</b>	<b>4.456.588</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.926.025	5.973.341
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		6.750.000	6.750.000
Andre tilgodehavender		1.201.364	1.186.566
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>13.877.389</b>	<b>13.909.907</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.302.960</b>	<b>18.366.495</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.368	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.845.887	1.651.868
Udskudt skat		10.000	9.000
Andre tilgodehavender		96.748	3.186.747
Tilgodehavende selskabsskat		0	86.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.962.003</b>	<b>4.933.615</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		110.600	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>110.600</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>787.041</b>	<b>643.702</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.859.644</b>	<b>5.577.317</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.162.604</b>	<b>23.943.812</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		127.000	127.000
Overført overskud eller underskud		13.127.149	12.929.967
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	4.300.000
<b>Egenkapital</b>		<b>13.654.149</b>	<b>17.356.967</b>
Bankgæld		2.306.976	3.279.006
Skyldig selskabsskat		155.835	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.462.811</b>	<b>3.279.006</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	262.000	311.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.236	80.787
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.433.259	2.428.387
Skyldig selskabsskat		59.676	69.590
Anden gæld		250.473	418.075
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.045.644</b>	<b>3.307.839</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.508.455</b>	<b>6.586.845</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.162.604</b>	<b>23.943.812</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	127.000	12.929.967	4.300.000	17.356.967
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.300.000)	(4.300.000)
Årets resultat	0	197.182	400.000	597.182
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>127.000</b>	<b>13.127.149</b>	<b>400.000</b>	<b>13.654.149</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	240.835	79.590
Ændring af udskudt skat	(1.000)	143.000
	<b>239.835</b>	<b>222.590</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.883.440
Afgange	(983.090)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.900.350</b>
Af- og nedskrivninger primo	(426.852)
Årets afskrivninger	(110.351)
Tilbageførsel ved afgang	62.424
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(474.779)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.425.571</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos associerede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	6.000.000	6.750.000	1.186.566
Tilgange	0	0	14.798
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.750.000</b>	<b>1.201.364</b>
Nedskrivninger primo	(26.659)	0	0
Andel af årets resultat	(47.316)	0	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(73.975)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.926.025</b>	<b>6.750.000</b>	<b>1.201.364</b>

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 01.07.2018- 30.06.2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 01.07.2017- 30.06.2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 01.07.2018- 30.06.2019 kr.	Restgæld efter 5 år 01.07.2018- 30.06.2019 kr.
Bankgæld	262.000	311.000	2.306.976	700.000
Skyldig selskabsskat	0	0	155.835	0
	<b>262.000</b>	<b>311.000</b>	<b>2.462.811</b>	<b>700.000</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er udstedt ejerpantebreve på 1.506 t.kr. i ejendom med bogført værdi 1.199 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ringkjøbing Landbobank er udstedt ejerpantebreve på 3.000 t.kr. i ejendom med bogført værdi 2.227 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets og den associerede virksomhed Guest Apart Ejendom A/S' mellemværende med Den Jyske Sparekasse er deponeret aktier i associeret virksomhed Guest Apart Ejendom A/S med bogført værdi 5.926 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution overfor associeret virksomhed Guest Apart Ejendom A/S. Kautionen er begrænset til 3.750 t.kr.

# 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.

## 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 og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

**Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver**

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

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

**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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

**Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Andre finansielle forpligtelser**

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