

C. Lykke Ejendomme ApS

Kongevej 1
8752 Østbirk

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/05/2018

Christian Lykke
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden C. Lykke Ejendomme ApS
Kongevej 1
8752 Østbirk

CVR-nr: 32155367
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Spar Nord
8700 Horsens

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for C. Lykke Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 16/05/2018

Direktion

Christian Lykke

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

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

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, dog med enkelte reklassifikationer.

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 Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger, 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 egenkapital

Balancen Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		63.718	-130.915
Personaleomkostninger	1	0	-34.119
Resultat af ordinær primær drift		63.718	-165.034
Øvrige finansielle omkostninger		-8.866	-13.182
Ordinært resultat før skat		54.852	-178.216
Skat af årets resultat	2	48.176	-22.100
Årets resultat		103.028	-200.316
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		103.028	-200.316
I alt		103.028	-200.316

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		4.388.980	0
Materielle anlægsaktiver i alt		4.388.980	0
Anlægsaktiver i alt		4.388.980	0
Udskudte skatteaktiver		48.176	0
Andre tilgodehavender		3.110	31.463
Tilgodehavender i alt		51.286	31.463
Likvide beholdninger		131.685	1.444
Omsætningsaktiver i alt		182.971	32.907
Aktiver i alt		4.571.951	32.907

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-189.332	-292.360
Egenkapital i alt		-64.332	-167.360
Gæld til realkreditinstitutter		3.316.446	0
Ansvarlig lånekapital		1.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	4.316.446	0
Gæld til realkreditinstitutter		127.010	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		59.474	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	58.307
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		71.318	126.660
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		19.240	15.300
Deposita		42.795	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		319.837	200.267
Gældsforpligtelser i alt		4.636.283	200.267
Passiver i alt		4.571.951	32.907

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	-292.360	-167.360
Årets resultat	0	103.028	103.028
Egenkapital, ultimo	125.000	-189.332	-64.332

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Lønninger	0	32.977
Andre omkostninger til social sikring	0	1.142
	<u>0</u>	<u>34.119</u>

Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede udgør 0.

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	48.176	-22.100
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>48.176</u>	<u>-22.100</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.443.456	127.010	3.316.446	2.868.749
	<u>3.443.456</u>	<u>127.010</u>	<u>3.316.446</u>	<u>2.868.749</u>

Ansvarlig lånekapital:

Selskabet kapitalejer har ydet selskabet et lån på 1 mio.kr. pr. 31/12-2017.

Lånet kan tidligst indfries efter 5 år.

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet består i diverse investeringer herunder fast ejendom.

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2017 negativ med 64 t.kr.

Selskabskapitalen forventes reableret over en årrække gennem egen indtjening.

Årsregnskabet for 2017 er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 4.388.980.

8. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

C. Lykke Holding ApS
Kongevej 1
8752 Østbirk

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for:
CVR-nr. 29782229
C. Lykke Holding ApS
Kongevej 1
8752 Østbirk