



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

LYKKEGAARD EJENDOMME APS
DRASTRUP SKOVVEJ 30, 9200 AALBORG SV
ÅRSRAPPORT
1. AUGUST 2016 - 31. JULI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. december 2017

Rune Lykkegaard Petersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. august 2016 - 31. juli 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lykkegaard Ejendomme ApS Drastrup Skovvej 30 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 36 39 75 78 Stiftet: 3. oktober 2014 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. august 2016 - 31. juli 2017
Direktion	Rune Lykkegaard Petersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Østerågade 12 9000 Aalborg
	Nykredit John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 for Lykkegaard Ejendomme 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. juli 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. november 2017

Direktion:

Rune Lykkegaard Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Lykkegaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lykkegaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 17. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 1.379 tkr. og anses for tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. AUGUST - 31. JULI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		352.003	311.572
Af- og nedskrivninger.....		0	-78.436
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.727.636	0
DRIFTSRESULTAT		2.079.639	233.136
Andre finansielle indtægter.....		0	186
Andre finansielle omkostninger.....	2	-311.599	-290.477
RESULTAT FØR SKAT		1.768.040	-57.155
Skat af årets resultat.....	3	-388.957	12.597
ÅRETS RESULTAT		1.379.083	-44.558
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.379.083	-44.558
I ALT		1.379.083	-44.558

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		0	7.072.364
Investeringsjendomme.....		8.800.000	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	8.800.000	7.072.364
ANLÆGSAKTIVER.....		8.800.000	7.072.364
Andre tilgodehavender.....		279	47.083
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	39.373
Tilgodehavender.....		279	86.456
Likvide beholdninger.....		12.682	13.815
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.961	100.271
AKTIVER.....		8.812.961	7.172.635
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		1.496.904	117.821
EGENKAPITAL.....	5	1.546.904	167.821
Hensættelse til udskudt skat.....		422.680	37.243
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		422.680	37.243
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.143.355	5.183.427
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.143.355	5.183.427
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	43.715	43.715
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.485.845	1.475.602
Selskabsskat.....		3.520	41.026
Anden gæld.....		165.339	199.862
Periodeafgrænsningsposter.....		1.603	23.939
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.700.022	1.784.144
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.843.377	6.967.571
PASSIVER.....		8.812.961	7.172.635
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)			
Selskabet ledes af en ulønnet direktør.			
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	159.754	125.327	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	151.845	165.150	
	311.599	290.477	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.520	-39.373	
Regulering af udskudt skat.....	385.437	26.776	
	388.957	-12.597	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. august 2016.....	7.150.800	0	
Overførsel.....	-7.150.800	7.150.800	
Kostpris 31. juli 2017.....	0	7.150.800	
Af- og nedskrivninger 1. august 2016.....	78.436	0	
Overførsel.....	-78.436	78.436	
Af- og nedskrivninger 31. juli 2017.....	0	78.436	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. august 2016.....	0	0	
Årets værdireguleringer.....	0	1.727.636	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. juli 2017.....	0	1.727.636	
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2017.....	0	8.800.000	

Investeringsejendommenes værdi er fastsat ud fra en tilbageregning ud fra en salgsværdi på selskabet som en helhed.

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. august 2016.....	50.000	117.821	167.821
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.379.083	1.379.083
Egenkapital 31. juli 2017.....	50.000	1.496.904	1.546.904

Praksisændringer, jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto til 0 kr.

Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/8 2016 gæld i alt	31/7 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.227.142	5.187.070	43.715	4.968.493
	5.227.142	5.187.070	43.715	4.968.493

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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for RL Holding Aalborg ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 5.187 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2017 udgør 8.800 tkr.

8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lykkegaard Ejendomme ApS for 2016/17 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Praksisændringerne har ikke haft påvirkning på sammenligningstallene, hvorfor egenkapital primo ikke er korrigeret.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

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.