



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FROM & LYKKE INVEST APS**  
**MARSELISBORG HAVNEVEJ 56, 1., 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. maj 2018

---

Morten Lykke

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	From & Lykke Invest ApS Marselisborg Havnevej 56, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 58 80 08 Stiftet: 31. marts 2016 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Olander From Morten Lykke
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for From & Lykke Invest 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. maj 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Thomas Olander From

\_\_\_\_\_  
Morten Lykke

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i From & Lykke Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for From & Lykke Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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.

Aarhus, den 28. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, opføre, sælge og administrere fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 2.025 tkr. før skat. Ledelsen anser årets resultat som forventet, da det er selskabets andet regnskabsår og selskabets portefølje af ejendomme stadig er under opbygning.

Selskabskapitalen er i løbet af året reetableret via kapitalforhøjelse på nom. 2.500 tkr. til kurs 400, således egenkapitalen er forøget med 10.000 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>315.277</b>	<b>-81.156</b>
Personaleomkostninger.....	1	-255.000	-233.125
Af- og nedskrivninger.....		-669.423	-135.972
Andre driftsomkostninger.....		-48.955	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-658.101</b>	<b>-450.253</b>
Andre finansielle indtægter.....		52.467	3.016
Andre finansielle omkostninger.....		-1.419.686	-1.174.597
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-2.025.320</b>	<b>-1.621.834</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-2.025.320</b>	<b>-1.621.834</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-2.025.320	-1.621.834
<b>I ALT</b> .....		<b>-2.025.320</b>	<b>-1.621.834</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		115.737.052	42.392.010
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		400.593	388.587
Indretning af lejede lokaler.....		108.621	113.227
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>116.246.266</b>	<b>42.893.824</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		182.957	180.800
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>182.957</b>	<b>180.800</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>116.429.223</b>	<b>43.074.624</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		73.400	79.538
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		5.200	0
Andre tilgodehavender.....		1.310.546	4.937.410
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.389.146</b>	<b>5.016.948</b>
Likvide beholdninger.....		345.680	881.818
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.734.826</b>	<b>5.898.766</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>118.164.049</b>	<b>48.973.390</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		2.580.000	80.000
Overført overskud.....		3.852.846	-1.621.834
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>6.432.846</b>	<b>-1.541.834</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		77.155.735	32.118.346
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		909.751	0
Anden gæld.....		0	217.405
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>78.065.486</b>	<b>32.335.751</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.457.023	649.298
Gæld til pengeinstitutter.....		9.842.947	8.424.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		680.327	178.125
Ansvarlig lånekapital.....		0	7.782.660
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		13.396	0
Anden gæld.....		20.653.868	1.145.249
Periodeafgrænsningsposter.....		18.156	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>33.665.717</b>	<b>18.179.473</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>111.731.203</b>	<b>50.515.224</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>118.164.049</b>	<b>48.973.390</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 4 (2016: 1)			
Løn og gager.....	3.522	155.387	
Pensioner.....	79.958	13.711	
Andre omkostninger til social sikring.....	23.817	0	
Andre personaleomkostninger.....	147.703	64.027	
	<b>255.000</b>	<b>233.125</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017.....	42.523.290	391.360	115.146
Tilgang.....	73.999.473	22.392	0
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>116.522.763</b>	<b>413.752</b>	<b>115.146</b>
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	131.280	2.773	1.919
Årets afskrivninger .....	654.431	10.386	4.606
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>785.711</b>	<b>13.159</b>	<b>6.525</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..</b>	<b>115.737.052</b>	<b>400.593</b>	<b>108.621</b>
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	1.552.520		
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
			Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2017.....			180.800
Tilgang.....			2.157
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>			<b>182.957</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>			<b>182.957</b>
 <b>Egenkapital</b>			 <b>4</b>
		Selskabs- kapital	Overført overskud
			I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	-1.621.834	-1.541.834
Kapitalforhøjelse.....	2.500.000	7.500.000	10.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.025.320	-2.025.320
 <b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>2.580.000</b>	<b>3.852.846</b>	<b>6.432.846</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	32.767.644	79.612.758	2.457.023	60.968.613	
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	909.751	0	0	
Anden gæld.....	217.405	0	0	0	
	<b>32.985.049</b>	<b>80.522.509</b>	<b>2.457.023</b>	<b>60.968.613</b>	

**Eventualposter mv.**

6

**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået operationelle lejeaftaler. Lejeforpligtelsen omfatter husleje og leje af driftsmateriel.

Rest ydelsen af huslejeforpligtelsen udgør 241 tkr. og er uopsigelig i 8 måneder fra balancedag.

Rest ydelsen af forpligtelsen til leje af driftsmateriel udgør 42 tkr. og løber i 48 måneder fra balancedag.

Selskabet har indgået aftaler om udførelse af entreprisarbejder på ejendomme. Pr. 31. december 2017 udgør restforpligtelse på entrepriserne 25.631 tkr.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet realkreditpantebrev på i alt 84.817 tkr. i grunde og bygninger med en bogført værdi på 109.463 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet underpant i ejerpantebreve på i alt 3.000 tkr. i grunde og bygninger med bogført værdi på 5.767 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet pant i likvide beholdninger med en bogført værdi på 3 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for From & Lykke Invest ApS for 2017 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

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og administrationsbidrag. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0 %

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

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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