

## Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Drastrup Skovvej 30

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37634824

## Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juni 2019

---

Rune Lykkegaard Petersen  
Dirigent

88 44 77 99

Vandværksvej 2

9280 Storvorde

[kontakt@revision-plus.dk](mailto:kontakt@revision-plus.dk)

CVR-nr.: 38914766





## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Lykkegaard Ejendomme 2 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af kommende årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 16. maj 2019

### Direktion

Rune Lykkegaard Petersen  
Direktør

Lykkegaard Ejendomme 2 ApS



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lykkegaard Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Storevorde, den 16. maj 2019

### **RÉVision+ Statuatoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 38914766

Henrik Rummenhoff  
Statsautoriseret revisor  
mne34546

## Lykkegaard Ejendomme 2 ApS



### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Lykkegaard Ejendomme 2 ApS Rune Lykkegaard Petersen Drastrup Skovvej 30 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	37634824
Stiftelsesdato	25. april 2016
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Rune Lykkegaard Petersen, Direktør
<b>Revisor</b>	RéVision+ Statuatoriseret Revisionsaktieselskab Vandværksvej 2 9280 Storvorde CVR-nr.: 38914766
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 35.730, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 5.190.123, og en egenkapital på kr. -81.011.

Ejendomme har i 2018 ikke været fuldt udlejet, som følge af, at ejendommen undergår en renovering, som forventes tilendebragt i løbet af 2019. Selskabets ledelse har på baggrund heraf valgt at fastholde værdiansættelsen af ejendommen til kostpris.

Ledelsen har aflagt regnskab med forsat drift for øje. Moderselskabet understøtter selskabet økonomisk med sit tilgodehavende på t.kr. 748, og er indstillet på, at dette vil fortsætte i de næste 12 måneder.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Lykkegaard Ejendomme 2 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Sammenligningstallene er ikke sammenlignelig da de kun omfatter 5 måneder, som følge af omlæggelse af regnskabsperiode.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.





## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>123.752</b>	<b>4.499</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-77.947</u>	<u>-41.312</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>45.805</b>	<b>-36.813</b>
Skat af årets resultat		<u>-10.077</u>	<u>8.099</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>35.728</b>	<b>-28.714</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>35.728</u>	<u>-28.714</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b>35.728</b>	<b>-28.714</b>



## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	5.152.849	5.152.849
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.152.849</b>	<b>5.152.849</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.152.849</b>	<b>5.152.849</b>
Udskudte skatteaktiver		0	5.772
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		21.630	40.832
Andre tilgodehavender		1.559	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.189</b>	<b>46.604</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>14.085</b>	<b>13.031</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.274</b>	<b>59.635</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.190.123</b>	<b>5.212.484</b>



## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2016/17 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-131.011	-166.739
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-81.011</b>	<b>-116.739</b>
Hensættelser til udskudt skat		25.935	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>25.935</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.938.084	3.979.151
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.938.084</b>	<b>3.979.151</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		40.300	39.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		524	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.198.370	1.209.620
Anden gæld		67.921	86.301
Deposita		0	15.151
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.307.115</b>	<b>1.350.072</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.245.199</b>	<b>5.329.223</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.190.123</b>	<b>5.212.484</b>
Usikkerhed om going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		



## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har aflagt regnskab med forsat drift for øje. Moderselskabet understøtter selskabet økonomiske mod sit tilgodehavende på t.kr. 1.198, og er indstillet på, at dette vil fortsætte i de næste 12 måneder.

### 2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	49.581	19.947
Andre finansielle omkostninger	28.366	21.365
	<b>77.947</b>	<b>41.312</b>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	5.152.849	5.152.849
Kostpris ultimo	<b>5.152.849</b>	<b>5.152.849</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.152.849</b>	<b>5.152.849</b>

Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg. Ejendommene består af boliglejemål. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast, og et individuelt vurderet afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 200 - 300 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 4,00 - 4,50 % under hensyntagen til beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

### 4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	-166.739	-116.739
Forslag til årets resultatdisponering		35.728	35.728
	<b>50.000</b>	<b>-131.011</b>	<b>-81.011</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.938.084	40.300	3.777.030
	<b>3.938.084</b>	<b>40.300</b>	<b>3.777.030</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for RL Holding, Aalborg ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.



## Noter

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.978 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 5.153 tkr.

### **8. Medarbejderforhold**

Gennemsnitligt antal ansatte: 1 (2016/2017: 1)

Selskabet ledes af en ulønnet direktør.