



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 2 APS
DRASTRUP SKOVVEJ 30, 9200 AALBORG SV
ÅRSRAPPORT
25. APRIL 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 25. april 2016 - 31. juli 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lykkegaard Ejendomme 2 ApS Drastrup Skovvej 30 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 37 63 48 24 Stiftet: 25. april 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 25. april 2016 - 31. juli 2017
Direktion	Rune Lykkegaard Petersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit John F. Kennedys Plads 900 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25. april 2016 - 31. juli 2017 for Lykkegaard Ejendomme 2 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 25. april 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 kapitalejeren i Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lykkegaard Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 25. april 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -138 tkr. og anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets anpartskapital er tabt, men selskabet forventer via fremtidig positiv indtjening at reetablere egenkapitalen i løbet af en kortere årrække.

Selskabets anpartshaver og nærtstående parter har understøttet selskabet med likviditet og vil i det kommende år tillige sikre driften.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet 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 25. APRIL - 31. JULI

	Note	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		49.647
Andre finansielle indtægter.....		2.032
Andre finansielle omkostninger.....	1	-228.209
RESULTAT FØR SKAT		-176.530
Skat af årets resultat.....	2	38.505
ÅRETS RESULTAT		-138.025
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-138.025
I ALT		-138.025

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		5.152.849
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.152.849
ANLÆGSAKTIVER.....		5.152.849
Andre tilgodehavender.....		2.531
Tilgodehavende selskabsskat.....		40.832
Periodeafgrænsningsposter.....		11.533
Tilgodehavender.....		54.896
Likvide beholdninger.....		32.787
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		87.683
AKTIVER.....		5.240.532
PASSIVER		
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		-138.025
EGENKAPITAL.....	4	-88.025
Hensættelse til udskudt skat.....		2.327
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.327
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.003.594
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.003.594
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	33.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.189.673
Anden gæld.....		97.864
Periodeafgrænsningsposter.....		2.099
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.322.636
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.326.230
PASSIVER.....		5.240.532
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Usikkerhed ved going concern	8	
Medarbejderforhold	9	

NOTER

	2016/17 kr.	Note		
Andre finansielle omkostninger		1		
Tilknyttede virksomheder.....	130.986			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	97.223			
	228.209			
Skat af årets resultat		2		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-40.832			
Regulering af udskudt skat.....	2.327			
	-38.505			
Materielle anlægsaktiver		3		
	Investerings- ejendomme			
Tilgang.....	5.152.849			
Kostpris 31. juli 2017.....	5.152.849			
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2017.....	5.152.849			
<p>Investeringsejendommene er beliggende i Aalborg. Ejendommene består af boliglejemål. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast, og et individuelt vurderet afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.</p> <p>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 4,75 - 5,25 % under hensyntagen til beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.</p>				
Egenkapital		4		
	Selskabs- kapital	Overført overskud		
		I alt		
Egenkapital 25. april 2016.....	50.000	0	50.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-138.025	-138.025	
Egenkapital 31. juli 2017.....	50.000	-138.025	-88.025	
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	25/4 2016 gæld i alt	31/7 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	4.036.594	33.000	3.873.000
	0	4.036.594	33.000	3.873.000

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

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

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.037 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2017 udgør 5.153 tkr.

Usikkerhed ved going concern

8

Selskabets anpartskapital er tabt, men selskabet forventer via fremtidig positiv indtjening at reetablere egenkapitalen i løbet af en kortere årrække.

Selskabets anpartshaver og nærtstående parter har understøttet selskabet med likviditet og vil i det kommende år tillige sikre driften.

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

Selskabet ledes af en ulønnet direktør.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lykkegaard Ejendomme 2 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 følgende regnskabspraksis.

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.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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