

Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Drastrup Skovvej 30

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37634824

Årsrapport

1. august 2017 - 31. december 2017

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Rune Lykkegaard Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 12. juni 2018

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. august 2017 - 31. december 2017 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 12. juni 2018

RéVision+ Statuatoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 38914766

René Yde Aagesen
Statsautoriseret revisor
mne33212

Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Lykkegaard Ejendomme 2 ApS Rune Lykkegaard Petersen Drastrup Skovvej 30 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	37634824
Stiftelsesdato	25. april 2016
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. august 2017 - 31. december 2017
Direktion	Rune Lykkegaard Petersen, Direktør
Revisor	RéVision+ Statuatoriseret Revisionsaktieselskab Vandværksvej 2 9280 Storvorde CVR-nr.: 38914766
Pengeinstitut	Nykredit 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. august 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. -28.714, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 5.212.484, og en egenkapital på kr. -116.739.

Ledelsen anser årets resultat for værende utilfredsstillende.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelsen har fundet det hensigtsmæssigt at ændre selskabets regnskabsperiode fra 01/08 - 31/07 til 01/01 - 31/12. Omlægningsperioden vil derfor gå fra 01/08 - 31/12 2017. Ydermere oplyses det at sammenligningstallene ikke er tilrettet og dermed ikke er sammenlignelige.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Lykkegaard Ejendomme 2 ApS for 2017 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.

Selskabet har omlagt regnskabsår, som herefter følger kalenderåret. Denne årsrapport omfatter derfor perioden 01/08 - 31/12 2017. Sammenligningstal er ikke tilrettet. Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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 produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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

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.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Anvendt regnskabspraksis

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis 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	2017 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.499	49.636
Andre finansielle indtægter	1	0	2.044
Finansielle omkostninger	2	-41.312	-228.209
Resultat før skat		-36.813	-176.529
Skat af årets resultat		8.099	38.505
Årets resultat		-28.714	-138.024
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-28.714	-138.024
Resultatdisponering		-28.714	-138.024

Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.152.849	5.152.849
Materielle anlægsaktiver		5.152.849	5.152.849
Anlægsaktiver		5.152.849	5.152.849
Udskudte skatteaktiver		5.772	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		40.832	40.832
Andre tilgodehavender		0	2.531
Periodeafgrænsningsposter		0	11.533
Tilgodehavender		46.604	54.896
Likvide beholdninger		13.031	32.788
Omsætningsaktiver		59.635	87.684
Aktiver		5.212.484	5.240.533

Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-166.739	-138.024
Egenkapital	4	-116.739	-88.024
Hensættelser til udskudt skat	5	0	2.327
Hensatte forpligtelser		0	2.327
Gæld til kreditinstitutter		3.979.151	4.036.594
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.979.151	4.036.594
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		39.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.209.620	1.189.673
Anden gæld		86.301	66.213
Periodeafgrænsningsposter		0	2.099
Deposita		15.151	31.651
Kortfristede gældsforpligtelser		1.350.072	1.289.636
Gældsforpligtelser		5.329.223	5.326.230
Passiver		5.212.484	5.240.533
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

1. Finansielle indtægter

Realiseret kursgevinst prioritetslån	0	2.044
	0	2.044

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	19.947	130.986
Andre finansielle omkostninger	21.365	97.223
	41.312	228.209

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	5.152.849	5.152.849
Kostpris ultimo	5.152.849	5.152.849
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.152.849	5.152.849

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 3,75 - 4,75 % 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	Forslag til udbytte
Egenkapital primo	50.000	-138.025	
Forslag til årets resultatdisponering		-28.714	
	50.000	-166.739	

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat	0	2.327
Saldo ultimo	0	2.327

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.979.151	39.000	190.500
	3.979.151	39.000	190.500

Noter

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

9. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal ansatte: 0 (2016/2017: 0)

Selskabet ledes af en ulønnet direktør.