

Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Drastrup Skovvej 30

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 63 48 24

Årsrapport for 2020

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juni 2021

Rune Lykkegaard Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 10. juni 2021

Direktion

Rune Lykkegaard Petersen,
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lykkegaard Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis,.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Nibe, den 10. juni 2021

ReVision+
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 41 69 56 09

René Aagesen
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne33212

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lykkegaard Ejendomme 2 ApS
Drastrup Skovvej 30
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 37 63 48 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 25. april 2016

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Rune Lykkegaard Petersen,, direktør

Revisor

ReVision+
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skalhuse 5
9240 Nibe

Pengeinstitut

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 2020 udviser et overskud på kr. 2.442.238, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.362.684.

Ejendomme har i 2020 ikke været fuldt udlejet, som følge af, at ejendommen undergår en renovering, som forventes tilendebragt i 2021.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lykkegaard Ejendomme 2 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

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

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 finansiel leasing, 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender og andre tilgodehavender

Tilgodehavender og andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsverdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Anvendt regnskabspraksis

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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttotab		-221.124	-139.139
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.575.000</u>	<u>1.447.151</u>
Driftsresultat		3.353.876	1.308.012
Finansielle indtægter	1	3.025	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-132.053</u>	<u>-139.967</u>
Resultat før skat		3.224.848	1.168.045
Skat af årets resultat		<u>-782.610</u>	<u>-166.588</u>
Årets resultat		<u>2.442.238</u>	<u>1.001.457</u>
Overført resultat		<u>2.442.238</u>	<u>1.001.457</u>
		<u>2.442.238</u>	<u>1.001.457</u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>11.000.000</u>	<u>6.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>11.000.000</u>	<u>6.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.000.000</u>	<u>6.600.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		203.025	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>82.390</u>	<u>94.760</u>
Tilgodehavender		<u>285.415</u>	<u>94.760</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>11.320</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>285.415</u>	<u>106.080</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.285.415</u></u>	<u><u>6.706.080</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.312.684	870.446
Egenkapital		3.362.684	920.446
Hensættelse til udskudt skat		1.130.653	265.653
Hensatte forpligtelser i alt		1.130.653	265.653
Gæld til realkreditinstitutter		3.859.731	3.893.532
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.859.731	3.893.532
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	33.931	40.300
Banker		234.829	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.659.416	1.535.852
Anden gæld		4.171	50.297
Kortfristede gældsforpligtelser		2.932.347	1.626.449
Gældsforpligtelser i alt		6.792.078	5.519.981
Passiver i alt		11.285.415	6.706.080
Medarbejderforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	870.446	920.446
Årets resultat	0	2.442.238	2.442.238
Egenkapital 31. december 2020	50.000	3.312.684	3.362.684

Noter

	2020 <small>kr.</small>	2019 <small>kr.</small>
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.025	0
	3.025	0
	2020 <small>kr.</small>	2019 <small>kr.</small>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	71.980	116.982
Andre finansielle omkostninger	60.073	22.985
	132.053	139.967
3 Materielle anlægsaktiver		Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2020		5.152.849
Tilgang i årets løb		825.000
Kostpris 31. december 2020		5.977.849
Opskrivninger 1. januar 2020		1.447.151
Årets opskrivninger		3.575.000
Opskrivninger 31. december 2020		5.022.151
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		11.000.000

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investerings ejendomme 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 driftsudkast, 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 300-500 tkr under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 4,0-4,5 % under hensyntagen til beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgående rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.933.832	3.893.662	33.931	3.717.853
	3.933.832	3.893.662	33.931	3.717.853

5 Medarbejderforhold

Gennemsnitlig antal ansatte: 1. Selskabet ledes af en ulønnet direktør.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RL Holding, Aalborg ApS (Administrations selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten til moderselskabet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.894, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 11.000.