

# Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Drastrup Skovvej 30

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 63 48 24

## Årsrapport for 2019

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. maj 2020

---

Rune Lykkegaard Petersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	11
Balance pr. 31. december 2019	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 10. maj 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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 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.

Aalborg, den 10. maj 2020

RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 38 91 47 66

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 2019  
Stiftet: 25. april 2016

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Rune Lykkegaard Petersen,, direktør

### Revisor

RéVision+  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Vandværksvej 2  
9280 Storvorde

### 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 2019 udviser et overskud på kr. 1.001.457, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 920.446.

Ejendomme har i 2019 ikke været fuldt udlejet, som følge af, at ejendommen undergår en renovering, som forventes tilendebragt inden kort tid.

### 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 2019 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 2019 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

### 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 eksklusiv 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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

### 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 klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt produktionsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

Der afskrives ikke på grunde.

### 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.

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 investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme". Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

### Likvider

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 ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-139.139</b>	<b>123.752</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.447.151</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.308.012</b>	<b>123.752</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-139.967</u>	<u>-77.947</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.168.045</b>	<b>45.805</b>
Skat af årets resultat		<u>-166.588</u>	<u>-10.077</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.001.457</u></b>	<b><u>35.728</u></b>
Overført resultat		<u>1.001.457</u>	<u>35.728</u>
		<b><u>1.001.457</u></b>	<b><u>35.728</u></b>

**Balance pr. 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>6.600.000</u>	<u>5.152.849</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>6.600.000</b></u>	<u><b>5.152.849</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.600.000</b></u>	<u><b>5.152.849</b></u>
Andre tilgodehavender		0	1.559
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>94.760</u>	<u>21.630</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>94.760</b></u>	<u><b>23.189</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>11.320</b></u>	<u><b>14.085</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>106.080</b></u>	<u><b>37.274</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.706.080</b></u></u>	<u><u><b>5.190.123</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		870.446	-131.011
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>920.446</b>	<b>-81.011</b>
Hensættelse til udskudt skat		265.653	25.935
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>265.653</b>	<b>25.935</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.893.532	3.938.083
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>3.893.532</b>	<b>3.938.083</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	40.300	40.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	524
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.535.852	1.198.370
Anden gæld		50.297	67.922
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.626.449</b>	<b>1.307.116</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.519.981</b>	<b>5.245.199</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.706.080</b>	<b>5.190.123</b>
Medarbejderforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	116.982	49.581
Andre finansielle omkostninger	<u>22.985</u>	<u>28.366</u>
	<b><u>139.967</u></b>	<b><u>77.947</u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investe- ringsejendom- me
		<u>                    </u>
Kostpris 1. januar 2019		5.152.849
Kostpris 31. december 2019		<u>5.152.849</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		0
Årets opskrivninger		<u>1.447.151</u>
Opskrivninger 31. december 2019		<u>1.447.151</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b><u>6.600.000</u></b>

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 200-300 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.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-131.011	-81.011
Årets resultat	0	1.001.457	1.001.457
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>870.446</b>	<b>920.446</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.978.383	3.933.832	40.300	3.695.968
	<b>3.978.383</b>	<b>3.933.832</b>	<b>40.300</b>	<b>3.695.968</b>

### 5 Medarbejderforhold

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

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RL Holding, Aalborg ApS (Administrationselskab) 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. 3.934, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 6.600.