

Lykkebo Brædstrup ApS

Skovvejen 12
8740 Brædstrup

CVR-nr. 37 93 93 23

Årsrapport for 2016/17

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 28/10 2017

Søren Kæmsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 17. august 2016 - 30. juni 2017	8
Balance pr. 30. juni 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lykkebo Brædstrup ApS
Skovvejen 12
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 37 93 93 23
Regnskabsperiode: 17. august 2016 - 30. juni 2017
Hjemsted: Horsens

Direktion

Søren Kæmsgaard, direktør
Jens Nørskov Nielsen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 17. august 2016 - 30. juni 2017 for Lykkebo Brædstrup 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. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 17. august 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 25. oktober 2017

Direktion

Søren Kæmsgaard
direktør

Jens Nørskov Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Lykkebo Brædstrup ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Lykkebo Brædstrup ApS for regnskabsåret 17. august 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. oktober 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 51.581, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 101.581.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 Lykkebo Brædstrup ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendomme kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i realiserede tal for indeværende år og forventningerne til fremtiden, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til ca. 6 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,8 % korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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.

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

Resultatopgørelse 17. august 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		52.047
Værdireguleringer af investeringsaktiver		50.998
Resultat før finansielle poster		103.045
Finansielle omkostninger		(35.316)
Resultat før skat		67.729
Skat af årets resultat	2	(16.148)
Årets resultat		51.581
Overført resultat		51.581
		51.581

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	3	<u>1.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.500.000</u>
Likvide beholdninger		<u>205.933</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>205.933</u>
Aktiver i alt		<u>1.705.933</u>

Balance pr. 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		51.581
Egenkapital	4	<u>101.581</u>
Hensættelse til udskudt skat		11.220
Hensatte forpligtelser i alt		<u>11.220</u>
Gæld til realkreditinstitutter		929.368
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>929.368</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	25.000
Gæld til associerede virksomheder		294.318
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		294.318
Selskabsskat		4.928
Anden gæld		5.000
Deposita		40.200
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>663.764</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.593.132</u>
Passiver i alt		<u>1.705.933</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 17. august 2016	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	51.581	51.581
Egenkapital 30. juni 2017	50.000	51.581	101.581

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

2 Skat af årets resultat

	<u>2016/17</u>
	kr.
Årets aktuelle skat	4.928
Årets udskudte skat	<u>11.220</u>
	<u>16.148</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 17. august 2016	0
Tilgang i årets løb	<u>1.449.002</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>1.449.002</u>
Værdireguleringer 17. august 2016	0
Årets værdireguleringer	<u>50.998</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>50.998</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>1.500.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et fastsat afkastkrav på 6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>5,50</u>	<u>6,00</u>	<u>6,50</u>
Dagsværdi	<u>1.638.000</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.383.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>138.000</u>	<u>0</u>	<u>(117.000)</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 17. august 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	954.368	25.000	825.000
	0	954.368	25.000	825.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 954, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 1.500.