

# **Lykkebo Brædstrup ApS**

**Skovvejen 12  
8740 Brædstrup**

**CVR-nr. 37 93 93 23**

## **Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. januar 2024

---

Søren Kæmsgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	7
Balance 30. juni	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Lykkebo Brædstrup 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 14. januar 2024

### **Direktion**

Søren Kæmsgaard  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lykkebo Brædstrup ApS  
Skowvejen 12  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 37 93 93 23

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Søren Kæmsgaard, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 22.372, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 658.834.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lykkebo Brædstrup ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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 er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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 finansielle forpligtelser 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***

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 videre salg.

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

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, 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.

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.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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 nettorealiseringsværdi.

### **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 anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>57.659</b>	<b>75.599</b>
Finansielle omkostninger		<u>(27.209)</u>	<u>(33.700)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.450</b>	<b>41.899</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(8.078)</u>	<u>(9.196)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>22.372</u></b>	<b><u>32.703</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>22.372</u>	<u>32.703</u>
		<b><u>22.372</u></b>	<b><u>32.703</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>1.475.000</u>	<u>1.475.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.475.000</b></u>	<u><b>1.475.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.475.000</b></u>	<u><b>1.475.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>4.264</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.264</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>39.785</b></u>	<u><b>286.601</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>44.049</b></u>	<u><b>286.601</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.519.049</b></u></u>	<u><u><b>1.761.601</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		608.834	186.462
<b>Egenkapital</b>	3	<b>658.834</b>	<b>236.462</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.720	5.720
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.720</b>	<b>5.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter		775.044	801.802
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>775.044</b>	<b>801.802</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	26.500	26.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	640.735
Selskabsskat		15.661	17.482
Anden gæld		9.390	5.000
Deposita		27.900	27.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>79.451</b>	<b>717.617</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>854.495</b>	<b>1.519.419</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.519.049</b>	<b>1.761.601</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	186.462	236.462
Årets resultat	0	22.372	22.372
Tilskud fra koncern	0	400.000	400.000
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>608.834</b>	<b>658.834</b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.688	9.196
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>1.390</u>	<u>0</u>
	<u><b>8.078</b></u>	<u><b>9.196</b></u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	<u>1.449.002</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>1.449.002</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	<u>25.998</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>25.998</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<u><b>1.475.000</b></u>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)%	Basis	0,5 %
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>
Dagsværdi	<u>1.599.000</u>	<u>1.475.000</u>	<u>1.369.000</u>

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændring i dagsværdi	<u>124.000</u>	<u>0</u>	<u>(106.000)</u>
---------------------	----------------	----------	------------------

### 3 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.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. juli 2022</u>	<u>Gæld 30. juni 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>828.302</u>	<u>801.544</u>	<u>26.500</u>	<u>695.000</u>
	<u><b>828.302</b></u>	<u><b>801.544</b></u>	<u><b>26.500</b></u>	<u><b>695.000</b></u>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 802, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 1.475. pantsætningen.