

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Lykkebo Brædstrup ApS

Skovvejen 12  
8740 Brædstrup

CVR-nr. 37 93 93 23

## Årsrapport for 2019/20

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 21/09 2020

---

Søren Kæmsgaard  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lykkebo Brædstrup ApS  
Skovvejen 12  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 37 93 93 23  
Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Søren Kæmsgaard, direktør  
Jens Nørskov Nielsen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 21. september 2020

### Direktion

Søren Kæmsgaard  
direktør

Jens Nørskov Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i Lykkebo Brædstrup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lykkebo Brædstrup ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 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 vores 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.

Horsens, den 21. september 2020

### Roesgaard

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28681

## 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 2019/20 udviser et overskud på kr. 41.413, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 197.345.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lykkebo Brædstrup ApS for 2019/20 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 2019/20 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.

### 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.

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 villige 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 2020 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.

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.

### Hensatte forpligtelser

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>87.109</b>	<b>68.745</b>
Finansielle omkostninger		<u>(34.036)</u>	<u>(34.852)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.073</b>	<b>33.893</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(11.660)</u>	<u>(7.436)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>41.413</b>	<b>26.457</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>41.413</u>	<u>26.457</u>
		<b>41.413</b>	<b>26.457</b>

**Balance pr. 30. juni 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>1.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.500.000</b></u>	<u><b>1.500.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>256.602</b></u>	<u><b>235.168</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>256.602</b></u>	<u><b>235.168</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>1.756.602</b></u>	<u><b>1.735.168</b></u>

**Balance pr. 30. juni 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		147.345	105.932
<b>Egenkapital</b>	3	<u>197.345</u>	<u>155.932</u>
Hensættelse til udskudt skat		11.220	11.220
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>11.220</u>	<u>11.220</u>
Gæld til realkreditinstitutter		854.242	879.445
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u>854.242</u>	<u>879.445</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	26.000	26.000
Gæld til associerede virksomheder		308.643	310.643
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		313.643	310.643
Selskabsskat		11.660	7.436
Anden gæld		5.000	5.000
Deposita		28.849	28.849
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>693.795</u>	<u>688.571</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.548.037</u>	<u>1.568.016</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.756.602</u>	<u>1.735.168</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	105.932	155.932
Årets resultat	0	41.413	41.413
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>147.345</b>	<b>197.345</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.660	7.436
	<u>11.660</u>	<u>7.436</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<u>1.449.002</u>
Kostpris 1. juli 2019		1.449.002
Kostpris 30. juni 2020		50.998
Værdireguleringer 1. juli 2019		50.998
Værdireguleringer 30. juni 2020		<u>1.500.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>		<b>1.500.000</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav som er fastsat til 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)%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	1.638.000	1.500.000	1.383.000
Ændring i dagsværdi	138.000	0	(117.000)

## Noter til årsrapporten

### 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</u> <u>1. juli 2019</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2020</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	905.445	880.242	26.000	750.000
	<b>905.445</b>	<b>880.242</b>	<b>26.000</b>	<b>750.000</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 880, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2020 udgør t.kr. 1.500.