

## **Lykkebo Ejendomme ApS**

**c/o Invictus Advokater, Amaliegade 16 A, kl.  
1256 København K**

**CVR-nr. 38 11 41 90**

### **Årsrapport for 2018**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. februar 2019

---

Sverre Thornes  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Lykkebo Ejendomme 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

København, den 18. februar 2019

### **Direktion**

Sverre Thornes  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Lykkebo Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Lykkebo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

Helsingør, den 18. februar 2019

**WILLADS & VIBE-HASTRUP**  
Godkendte Revisorer ApS  
CVR-nr. 29 61 96 70

Christian Vesth  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36078

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lykkebo Ejendomme ApS  
c/o Invictus Advokater, Amaliegade 16 A, kl.  
1256 København K

CVR-nr.: 38 11 41 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: København

### Direktion

Sverre Thornes, direktør

### Revisor

WILLADS & VIBE-HASTRUP  
Godkendte Revisorer ApS  
Nordlysvænget 10A  
3000 Helsingør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i og udleje ejendomme, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 601.479, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.033.193.

### **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 Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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, 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**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet og er ligesom omkostninger periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### **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 gældsmetode 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

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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>244.574</b>	<b>900</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		720.860	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>965.434</b>	<b>900</b>
Finansielle omkostninger	1	-194.307	-88.446
<b>Resultat før skat</b>		<b>771.127</b>	<b>-87.546</b>
Skat af årets resultat	2	-169.648	19.260
<b>Årets resultat</b>		<b><u>601.479</u></b>	<b><u>-68.286</u></b>
Overført resultat		601.479	-68.286
		<b><u>601.479</u></b>	<b><u>-68.286</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>8.500.000</u>	<u>7.779.140</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.500.000</u></b>	<b><u>7.779.140</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.500.000</u></b>	<b><u>7.779.140</u></b>
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>19.260</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>19.260</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>289.430</u></b>	<b><u>62.836</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>289.430</u></b>	<b><u>82.096</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.789.430</u></b>	<b><u>7.861.236</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		533.193	-68.286
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>1.033.193</u></b>	<b><u>431.714</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		150.388	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>150.388</u></b>	<b><u>0</u></b>
Ansvarlig lånekapital		1.627.500	1.550.000
Banker		4.587.000	4.587.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>6.214.500</u></b>	<b><u>6.137.000</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.273.749	1.222.286
Anden gæld		13.000	22.536
Deposita		104.600	47.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.391.349</u></b>	<b><u>1.292.522</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.605.849</u></b>	<b><u>7.429.522</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.789.430</u></b>	<b><u>7.861.236</u></b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	138.963	0
Andre finansielle omkostninger	<u>55.344</u>	<u>88.446</u>
	<b><u>194.307</u></b>	<b><u>88.446</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>169.648</u>	<u>-19.260</u>
	<b><u>169.648</u></b>	<b><u>-19.260</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		<u>7.779.140</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>7.779.140</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		0
Årets værdireguleringer		<u>720.860</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>720.860</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>8.500.000</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendom der anvendes til udlejning, omfatter ejendommene Kvæsthusgade 3C, st. tv., 2151 København K og Sundkaj 73, 2. tv., 2150 Nordhavn.

Der er ikke indregnet renter som en del af ansaffelsessummen på investeringsejendommene.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Investorinsejendommens værdi er beregnet ved hjælp af en afkastbaseret model. I beregningen er anvendt et afkast på 3,50%.

En ændring i afkastkravet på 0,5% medfører for Kvæsthusgade 3C, st. tv., 2151 København K en ændring i den beregnede værdi på ca. tkr. 624.

En ændring i afkastkravet på 0,5% medfører for Sundkaj 73, 2. tv., 2150 Nordhavn en ændring i den beregnede værdi på ca. tkr. 626.

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	-68.286	431.714
Årets resultat	0	601.479	601.479
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>533.193</b>	<b>1.033.193</b>

Virksomhedskapitalen består af 500.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.550.000	1.627.500	0	0
Banker	4.587.000	4.587.000	0	4.587.000
	<b>6.137.000</b>	<b>6.214.500</b>	<b>0</b>	<b>4.587.000</b>

## Noter

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lykkebo Ejendomme Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 4.587.000 i ovenstående grunde og bygninger.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Sverre Thornes

---

Som Direktør  
RID: 16241407  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2019 kl.: 16:16:01  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Christian Vesth

---

Som Revisor  
RID: 74142913  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2019 kl.: 16:22:35  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Sverre Thornes

---

Som Dirigent  
RID: 16241407  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2019 kl.: 16:38:36  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: cd9d2ba6JzXS18283041

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).