

Lykkebo Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 38 11 41 90

Årsrapport for 2023

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. februar 2024

Sverre Thornes
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

København, den 26. februar 2024

Direktion

Sverre Thornes
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Lykkebo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Lykkebo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Helsingør, den 26. februar 2024

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

Lars Østerkryger
Statsautoriseret revisor
mne10813

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 2023

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 2023 udviser et overskud på DKK 338.520, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.275.629.

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 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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

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 videresalg.

Investeringsejendomme 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

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 nettoprovenuet 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>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		95.902	313.081
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>500.000</u>	<u>-513.785</u>
Resultat før finansielle poster		595.902	-200.704
Finansielle indtægter		13	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-173.197</u>	<u>-210.913</u>
Resultat før skat		422.718	-411.617
Skat af årets resultat	3	<u>-84.198</u>	<u>90.658</u>
Årets resultat		<u>338.520</u>	<u>-320.959</u>
Overført resultat		<u>338.520</u>	<u>-320.959</u>
		<u>338.520</u>	<u>-320.959</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	<u>5.300.000</u>	<u>9.486.215</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.300.000</u>	<u>9.486.215</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.300.000</u>	<u>9.486.215</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>46.010</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>46.010</u>
Likvide beholdninger		<u>91.785</u>	<u>49.040</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>91.785</u>	<u>95.050</u>
Aktiver i alt		<u>5.391.785</u>	<u>9.581.265</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.775.629	1.437.109
Egenkapital		<u>2.275.629</u>	<u>1.937.109</u>
Hensættelse til udskudt skat		280.430	371.157
Hensatte forpligtelser i alt		<u>280.430</u>	<u>371.157</u>
Ansvarlig lånekapital		1.004.885	1.500.000
Banker		0	3.873.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.004.885</u>	<u>5.373.000</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	243.980
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.595.916	1.515.143
Selskabsskat		174.925	22.476
Anden gæld		15.000	12.500
Deposita		45.000	105.900
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.830.841</u>	<u>1.899.999</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.835.726</u>	<u>7.272.999</u>
Passiver i alt		<u>5.391.785</u>	<u>9.581.265</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	DKK 500.000	DKK 1.437.109	DKK 1.937.109
Årets resultat	0	338.520	338.520
Egenkapital 31. december 2023	<u>500.000</u>	<u>1.775.629</u>	<u>2.275.629</u>

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	136.202	155.197
Andre finansielle omkostninger	<u>36.995</u>	<u>55.716</u>
	<u>173.197</u>	<u>210.913</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	174.925	4.738
Årets udskudte skat	-90.727	-113.032
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-102
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>17.738</u>
	<u>84.198</u>	<u>-90.658</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar 2023	7.779.140
Afgang i årets løb	-3.753.820
Kostpris 31. december 2023	<u>4.025.320</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	1.707.075
Årets værdireguleringer	500.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	-932.395
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>1.274.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>5.300.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendom der anvendes til udlejning, omfatter ejendommen Sundkaj 73, 2. tv., 2150 Nordhavn.

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

Der er budgetterede lejeindtægter på t.kr. 192 og estimerede driftsomkostninger på t.kr. 44. Det anvendte afkastkrav på 2,50% - 2,70% samt følsomhed fremgår nedenfor. Ejendommen er boligejendom.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt en konkret vurdering af ejendommen. Dette medfører et beregnet afkast på 2,70%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	2,2	2,7	3,2
Dagsværdi	6.500.000	5.300.000	4.473.000
Ændring i dagsværdi	1.200.000	0	-827.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital	1.500.000	1.004.885	0	0
Banker	3.873.000	0	0	0
	5.373.000	1.004.885	0	0

Noter

6 Eventualforpligtelser

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

Ingen.

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

Navnet returneret af norsk BankID (NO) var:

Sverre Thornes

Direktør

ID: 535c1893-067c-4ac9-8e94-57b31a142964

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2024 kl.: 10:58:10

Underskrevet med BankID (NO)



Lars Østerkryger

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Østerkryger

Revisor

ID: f663f36d-be73-4291-ae43-07de5ea6beae

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2024 kl.: 11:05:48

Underskrevet med MitID



Sverre Thornes

Navnet returneret af norsk BankID (NO) var:

Sverre Thornes

Dirigent

ID: 535c1893-067c-4ac9-8e94-57b31a142964

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2024 kl.: 16:16:43

Underskrevet med BankID (NO)



This document has esignatur Agreement-ID: 48148cSQWSs251588688

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.