

# Lykkesholm Ejendomme ApS

Damvejen 28  
3400 Hillerød

CVR-nr. 41 09 85 11



## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. juni 2021

---

Thomas Holten Nielsen  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

*Godkendt revisionsinteressentselskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 20. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Noter til årsrapporten	11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lykkesholm Ejendomme ApS  
Damvejen 28  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 41 09 85 11

Regnskabsperiode: 20. januar - 31. december 2020

Stiftet: 20. januar 2020

Hjemsted: Hillerød

### Direktion

Thomas Holten Nielsen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Godkendt Revisionsinteressentskab  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. januar - 31. december 2020 for Lykkesholm 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. januar - 31. december 2020.

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.

Hillerød, den 16. juni 2021

### Direktion

Thomas Holten Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Lykkesholm Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Lykkesholm Ejendomme ApS for regnskabsåret 20. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis,.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor 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 Etiske 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.

Hillerød, den 16. juni 2021

**DØSSING & PARTNERE**  
**Godkendt Revisionsinteressentskab**  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

Torben Fritzboeger  
godkendt revisor  
**MNE-nr. mne2720**

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af ejendomme, samt at ydekonsulentrådgivning og hermed forbundet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 2.648, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 134.274.

Selskabet har ikke været væsentligt påvirket af Covid-19.

### **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 Lykkesholm Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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 balance-dagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Indtægter ved ejendomsudlejning indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	49 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

## Resultatopgørelse 20. januar - 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>244.259</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-40.735</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>203.524</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-172.947</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.577</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-27.929</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.648</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>2.648</u>
		<b><u>2.648</u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		4.003.488
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>29.812</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>4.033.300</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.033.300</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>93.750</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>93.750</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>222.708</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>316.458</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>4.349.758</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overkurs ved emission		91.626
Overført resultat		2.648
<b>Egenkapital</b>		<b>134.274</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.074.093
Anden gæld		521.802
Deposita		151.785
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.747.680</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.079
Selskabsskat		27.929
Anden gæld		407.796
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>467.804</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.215.484</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.349.758</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Noter

	<u>2020</u>
	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>40.735</u>
	<b><u>40.735</u></b>
der fordeler sig således:	
Bygninger	37.422
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>3.313</u>
	<b><u>40.735</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>172.947</u>
	<b><u>172.947</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	<u>27.929</u>
	<b><u>27.929</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 20. januar 2020	4.040.910	0
Tilgang i årets løb	0	33.125
Kostpris 31. december 2020	4.040.910	33.125
Af- og nedskrivninger 20. januar 2020	0	0
Årets afskrivninger	37.422	3.313
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	37.422	3.313
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>4.003.488</b>	<b>29.812</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 20. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.074.093	0	0
Anden gæld	0	521.802	0	0
Deposita	0	151.785	0	0
	<b>0</b>	<b>3.747.680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udstedt realkreditpantebrev på i alt kr. 3.150.000 i Marksvinget 3, 3400 Hillerød tilsikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 3.074.093. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 4.003.488.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Holten Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-224324130215

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-07-02 11:09:45Z

NEM ID 

## Torben Fritzbøger

Godkendt revisor

Serienummer: PID:9802-2002-2-004063767082

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-02 12:13:49Z

NEM ID 

## Thomas Holten Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-224324130215

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-07-06 07:03:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WKZH8-AXVIE-TP7KP-SHUTQ-0731D-2C4P0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>