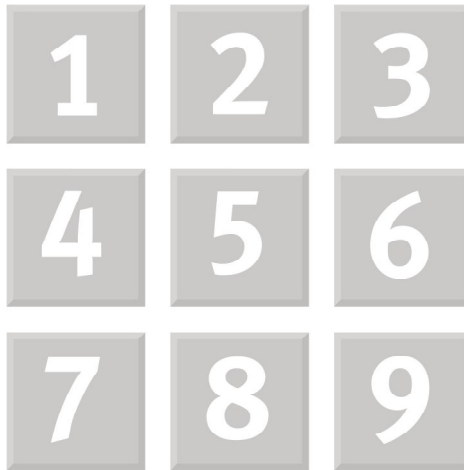


Lykkesholm Ejendomme ApS

Damvejen 28
3400 Hillerød

CVR-nr. 41 09 85 11



Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2023

Thomas Holten Nielsen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 2 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 8 |
| Balance pr. 31. december 2022 | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lykkesholm Ejendomme ApS
Damvejen 28
3400 Hillerød

CVR-nr.: 41 09 85 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 20. januar 2020

Hjemsted: Hillerød

Direktion

Thomas Holten Nielsen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 1. maj 2023

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 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

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.

Hillerød, den 1. maj 2023

DØSSING & PARTNERE
Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48

Torben Fritzbøger
Registreret 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 2022 udviser et overskud på kr. 20.301, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 267.008.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022 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:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år | 49 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 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 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 til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 167.248 | 263.461 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 1 | -47.443 | -47.443 |
| Resultat før finansielle poster | | 119.805 | 216.018 |
| Finansielle indtægter | 2 | 0 | 35.000 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -118.080 | -105.255 |
| Resultat før skat | | 1.725 | 145.763 |
| Skat af årets resultat | 4 | 18.576 | -33.330 |
| Årets resultat | | 20.301 | 112.433 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 20.301 | 112.433 |
| | | 20.301 | 112.433 |

Balance pr. 31. december 2022

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 3.921.852 | 3.962.670 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 16.562 | 23.187 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 3.938.414 | 3.985.857 |
| Anlægsaktiver i alt | | 3.938.414 | 3.985.857 |
| Andre tilgodehavender | | 113.152 | 97.402 |
| Udskudt skatteaktiv | | 29.931 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 13.118 |
| Tilgodehavender | | 143.083 | 110.520 |
| Værdipapirer | | 174.247 | 0 |
| Værdipapirer | | 174.247 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 79.591 | 237.799 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 396.921 | 348.319 |
| Aktiver i alt | | 4.335.335 | 4.334.176 |

Balance pr. 31. december 2022

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| | | kr. | kr. |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 155.081 | 42.648 |
| Overkurs ved emission | | 91.626 | 91.626 |
| Overført resultat | | 20.301 | 112.433 |
| Egenkapital | | 267.008 | 246.707 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.856.057 | 2.855.793 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 38.250 | 0 |
| Gældsbev. | | 131.944 | 271.103 |
| Deposita | | 174.710 | 153.960 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 3.200.961 | 3.280.856 |
| Kortfristede del af langfristede gældsforpligtelse | | 0 | 125.000 |
| Inden for 1 år | | 125.000 | 110.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 18.475 | 10.245 |
| Selskabsskat | | -2.078 | 33.330 |
| Anden gæld | | 725.969 | 528.038 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 867.366 | 806.613 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 4.068.327 | 4.087.469 |
| Passiver i alt | | 4.335.335 | 4.334.176 |

Noter

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | 47.443 | 47.443 |
| | 47.443 | 47.443 |
| der fordeler sig således: | | |
| Bygninger | 40.818 | 40.818 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6.625 | 6.625 |
| | 47.443 | 47.443 |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 35.000 |
| | 0 | 35.000 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 94.516 | 105.255 |
| Kursreguleringer omkostninger | 23.564 | 0 |
| | 118.080 | 105.255 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 9.922 | 33.330 |
| Årets udskudte skat | -29.931 | 0 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 1.433 | 0 |
| | -18.576 | 33.330 |

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2022 | 4.040.910 | 33.125 |
| Kostpris 31. december 2022 | 4.040.910 | 33.125 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | 78.240 | 9.938 |
| Årets afskrivninger | 40.818 | 6.625 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | 119.058 | 16.563 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | 3.921.852 | 16.562 |

6 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. 2.856.058. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 3.921.852.

PENNEO

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

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

Thomas Holten Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: a820f4c3-f537-47c7-bda9-f161c5bdcbb2

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-12 13:09:27 UTC



Torben Fritzbøger (CVR valideret)

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: 4675cab7-3861-467d-b046-7a11c81b1b7b

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-06-12 13:12:32 UTC



Thomas Holten Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: a820f4c3-f537-47c7-bda9-f161c5bdcbb2

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-12 13:20:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: LVTWW-8PXPB-V5F0K-VTL8L-PAGQV-10FKY

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 tidsstempelt 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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