



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LYKKEBO PANORAMA APS**  
**LYNGMARKSVEJ 6, 8240 RISSKOV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. april 2023

---

Hans Vestergaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lykkebo Panorama ApS Lyngmarksvej 6 8240 Risskov  CVR-nr.: 41 82 40 93 Stiftet: 28. oktober 2020 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans Vestergaard, formand Cato Vestergaard Olivia Vestergaard Nicoline Vestergaard Bundgaard Frederikke Vestergaard
<b>Direktion</b>	Hans Vestergaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lykkebo Panorama 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. april 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Hans Vestergaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Hans Vestergaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Cato Vestergaard

\_\_\_\_\_  
Olivia Vestergaard

\_\_\_\_\_  
Nicoline Vestergaard Bundgaard

\_\_\_\_\_  
Frederikke Vestergaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Lykkebo Panorama ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Lykkebo Panorama ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 14. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje, drive og udvikle ejendomme.

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

Selskabet har reetableret selskabskapitalen ved eftergivelse af påløbne renter på lån fra kapitalejer.

Selskabets drift er sikret af ejerkredsen, der fortsat vil stille den fornødne kapital til rådighed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>99.016</b>	<b>185.667</b>
Af- og nedskrivninger.....		-35.725	-29.608
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>63.291</b>	<b>156.059</b>
Andre finansielle indtægter.....		817.244	0
Andre finansielle omkostninger.....		-286.083	-579.881
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>594.452</b>	<b>-423.822</b>
Skat af årets resultat.....	1	-130.772	91.993
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>463.680</b>	<b>-331.829</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		463.680	-331.829
<b>I ALT</b> .....		<b>463.680</b>	<b>-331.829</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		13.407.131	13.442.856
Materielle anlægsaktiver.....	2	13.407.131	13.442.856
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.407.131</b>	<b>13.442.856</b>
Udskudte skatteaktiver.....		14.373	91.993
Tilgodehavender.....	3	14.373	91.993
Likvide beholdninger.....		426.199	320.950
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>440.572</b>	<b>412.943</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.847.703</b>	<b>13.855.799</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		131.851	-331.829
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>171.851</b>	<b>-291.829</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		13.607.700	14.132.628
Selskabsskat.....		53.152	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		13.675.852	14.147.628
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>13.675.852</b>	<b>14.147.628</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.847.703</b>	<b>13.855.799</b>
Forudsætninger for fortsat drift	4		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-331.829	-291.829
Forslag til resultatdisponering.....		463.680	463.680
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>131.851</b>	<b>171.851</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	53.152	0	
Regulering af udskudt skat.....	77.620	-91.993	
	<b>130.772</b>	<b>-91.993</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....		13.472.464	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>13.472.464</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		29.608	
Årets afskrivninger.....		35.725	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>65.333</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>13.407.131</b>	
	2022 kr.	2021 kr.	
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			<b>3</b>
Skattemæssige fremførbare underskud.....	0	85.480	
Regnskabsmæssige merafskrivninger på ejendom.....	14.373	6.513	
	<b>14.373</b>	<b>91.993</b>	
 <b>Forudsætninger for fortsat drift</b>			 <b>4</b>
Selskabet besidder ejendom med udviklingspotentiale som forventes igangsat indenfor en årrække. Selskabet er lånefinansieret af kapitalejere, som fortsat vil stille den fornødne kapital til rådighed, hvorfor selskabets fortsatte drift er sikret.			

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Lykkebo Panorama ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

**Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	90%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.