



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET LYKKESHOLM APS**

**SKOVSTRUPVEJ 45, 5690 TOMMERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2024

---

Michael Bendt Jensen

**CVR-NR. 43 36 34 68**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lykkesholm ApS Skovstrupvej 45 5690 Tommerup
	CVR-nr.: 43 36 34 68 Stiftet: 30. juni 2022 Kommune: Assens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Bendt Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Totalbanken A/S Bredgade 95 5560 Aarup
	Middelfart Sparekasse Dalumvej 54 B 5250 Odense SV

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 25. juni 2024

Direktion:

---

Michael Bendt Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Lykkesholm ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lykkesholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Svensson  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34505

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **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	2023 kr.	2022 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.456.941</b>	<b>2.387</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.852.825	-1.793
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.604.116</b>	<b>594</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	174.460	41
Andre finansielle omkostninger.....	2	-109.133	-157
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.669.443</b>	<b>478</b>
Skat af årets resultat.....	3	-371.183	-108
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.298.260</b>	<b>370</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.200.000	2.000
Overført resultat.....		-2.901.740	-1.630
<b>I ALT</b> .....		<b>1.298.260</b>	<b>370</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		31.580.000	33.040
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.922.837	2.667
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>34.502.837</b>	<b>35.707</b>
Andre værdipapirer.....		0	1.592
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>1.592</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>34.502.837</b>	<b>37.299</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.085.234	1.938
Andre tilgodehavender.....		0	70
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.085.234</b>	<b>2.008</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>975</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.085.234</b>	<b>2.983</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>38.588.071</b>	<b>40.282</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40
Overkurs ved emission.....		0	28.753
Overført resultat.....		25.851.575	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.200.000	2.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>30.091.575</b>	<b>30.793</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	6	4.042.897	4.097
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.042.897</b>	<b>4.097</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.236.196	2.458
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.601
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>2.236.196</b>	<b>4.059</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		222.449	222
Gæld til pengeinstitutter.....		60.087	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		1.410.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.375	25
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	938
Selskabsskat.....		425.191	148
Anden gæld.....		62.301	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.217.403</b>	<b>1.333</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.453.599</b>	<b>5.392</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>38.588.071</b>	<b>40.282</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	28.753.315	0	2.000.000	30.793.315
Forslag til resultatdisponering.....			-2.901.740	4.200.000	1.298.260
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
<b>Overførsler</b>					
Tilladt udligning.....		-28.753.315	28.753.315		0
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>25.851.575</b>	<b>4.200.000</b>	<b>30.091.575</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	93.430	38	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	81.030	3	
	<b>174.460</b>	<b>41</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	109.133	157	2
	<b>109.133</b>	<b>157</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	425.191	148	3
Regulering af udskudt skat.....	-54.008	-40	
	<b>371.183</b>	<b>108</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4
Kostpris 1. januar 2023.....	34.500.000	3.000.000	
Tilgang.....	0	648.995	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>34.500.000</b>	<b>3.648.995</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	1.460.000	333.333	
Årets afskrivninger.....	1.460.000	392.825	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>2.920.000</b>	<b>726.158</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>31.580.000</b>	<b>2.922.837</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
		Andre værdipapirer	5
Kostpris 1. januar 2023.....		1.592.400	
Afgang.....		-1.592.400	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>0</b>	

## NOTER

### Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger.....	31.580.000	15.141.652	16.438.348
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2.922.837	984.382	1.938.455
	<b>34.502.837</b>	<b>16.126.034</b>	<b>18.376.803</b>
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>4.042.897</b>
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		kr.	tkr.
Udskudt skat 1. januar.....		4.096.905	4.643
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		-54.008	-40
Regulering udskudt primo vedr. goodwill.....		0	-506
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>		<b>4.042.897</b>	<b>4.097</b>

### Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.458.645	222.449	1.392.122	2.680.239
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	1.600.704
	<b>2.458.645</b>	<b>222.449</b>	<b>1.392.122</b>	<b>4.280.943</b>

### Eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Der påhviler sædvanlige branchemæssige garantier og serviceforpligtelser.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor selskabets pengeinstitut.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holding Mariendal ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Note

6

7

8

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.459 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt 31.580 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der udstedt følgende ejerpantebereve:

5.700 tkr. med pant i Skovstrupvej 45

4.100 tkr. med pant i Flintagergårdvej 80

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv. som vil være omfattet af pantet i henhold til Tinglysningsloven § 37.

**Medarbejderforhold**

10

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lykkesholm ApS for 2023 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

### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 af resultat

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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.....	20 år	0-30 %
Udlejningsejendomme.....	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-15 år	0 %

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

### Finansielle anlægsaktiver

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til dagsværdi, da kapitalandelene er noterede.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.