RÉVISION+
REGNSKAB · RÅDGIVNING · SKAT
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Thomas Olesen Løkkens Vej 19

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 37 63 48 24

Årsrapport for 2023

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2024

Rune Lykkegaard Petersen,
dirigent

NIBE
Skalhuse 5
9240 Nibe

88 44 77 99
Kontakt@ReVision-plus.dk
CVR-nr.: 41 69 56 09

DANSKE REVISORER FSR

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Lykkegaard Ejendomme 2 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.

Aalborg SV, den 13. juni 2024

Direktion

Rune Lykkegaard Petersen,
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Lykkegaard Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Lykkegaard Ejendomme 2 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.

Nibe, den 13. juni 2024

Revision+
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 69 56 09

René Aagesen
Statsautoriseret Revisor
mne33212

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lykkegaard Ejendomme 2 ApS Thomas Olesen Løkkens Vej 19 9200 Aalborg SV	
	CVR-nr.:	37 63 48 24
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2023
	Stiftet:	25. april 2016
	Hjemsted:	Aalborg
Direktion	Rune Lykkegaard Petersen,, direktør	
Revisor	Revision+ Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Skalhuse 5 9240 Nibe	

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 43.831, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.114.095.

Ejendomme har i 2022 ikke været udlejet, som følge af, at ejendommen undergår en renovering, som forventes tilendebragt i 2023.

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 Lykkegaard Ejendomme 2 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 kr.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget,

Andre eksterne omkostninger

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

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 af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Tilgodehavender og andre tilgodehavender

Tilgodehavender og andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalafkast ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillægg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsverdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsverdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme". Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**125.358**	**-112.098**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		337.042	0
Finansielle indtægter		289	0
Finansielle omkostninger	1	-518.883	-248.202
Resultat før skat		**-56.194**	**-360.300**
Skat af årets resultat		12.363	52.283
Årets resultat		**-43.831**	**-308.017**
Foreslået udbytte		0	1.700.000
Overført resultat		-43.831	-2.008.017
		-43.831	**-308.017**

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	13.074.999	10.175.000
Investeringsejendomme	2	125.000	2.562.958
Materielle anlægsaktiver		**13.199.999**	**12.737.958**
Anlægsaktiver i alt		**13.199.999**	**12.737.958**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		549.081	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	90.993
Tilgodehavender		**549.081**	**90.993**
Likvide beholdninger		**7.780**	**0**
Omsætningsaktiver i alt		**556.861**	**90.993**
Aktiver i alt		**13.756.860**	**12.828.951**

Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.064.095	1.107.925
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.700.000
Egenkapital		**1.114.095**	**2.857.925**
Hensættelse til udskudt skat		1.157.000	1.169.363
Hensatte forpligtelser i alt		**1.157.000**	**1.169.363**
Gæld til realkreditinstitutter		3.775.490	3.780.564
Langfristede gældsforpligtelser	3	**3.775.490**	**3.780.564**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	22.000	39.125
Banker		3.047.525	1.658.334
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.515.350	3.308.640
Anden gæld		15.000	15.000
Deposita		110.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**7.710.275**	**5.021.099**
Gældsforpligtelser i alt		**11.485.765**	**8.801.663**
Passiver i alt		**13.756.860**	**12.828.951**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resul-tat	Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	1.107.926	1.700.000	2.857.926
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.700.000	-1.700.000
Årets resultat	0	-43.831	0	-43.831
Egenkapital 31. december 2023	**50.000**	**1.064.095**	**0**	**1.114.095**

	Virksomheds-kapital	Overført resul-tat	Foreslået ud-bytte for regn-skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.115.942	0	3.165.942
Årets resultat	0	-2.008.017	1.700.000	-308.017
Egenkapital 31. december 2022	**50.000**	**1.107.925**	**1.700.000**	**2.857.925**

Noter

		2023	2022
		kr.	kr.
1	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	191.092	158.519
	Andre finansielle omkostninger	327.791	89.683
		518.883	**248.202**

2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2023	7.715.806	0
Tilgang i årets løb	0	125.000
Kostpris 31. december 2023	7.715.806	125.000
Opskrivninger 1. januar 2023	5.022.151	0
Årets opskrivninger	337.042	0
Opskrivninger 31. december 2023	5.359.193	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	**13.074.999**	**125.000**

Investeringsejendomme er beliggende i Aalborg. Ejendommene består af boliglejemål. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsudkast, og et individuelt vurderet afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold. Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 400-500 tkr under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 3,0-3,5 % under hensyntagen til beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgående rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.819.689	3.797.490	22.000	3.665.000
	3.819.689	**3.797.490**	**22.000**	**3.665.000**

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RL Holding, Aalborg ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten til moderselskabet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.797, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 13.200.