

LYKKE-INVEST.HVILSHØJ ApS

Agdrupskoven 10

9700 Brønderslev

CVR-nr.: 12241283

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2026

Mikael Lykke Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|------------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025 | 6 |
| Balance pr. 31. december 2025 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Virksomhedsoplysninger

| | |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Virksomheden | LYKKE-INVEST.HVILSHØJ ApS Agdrupskoven 10 9700 Brønderslev CVR-nr.: 12241283 Hjemsted: Brønderslev Stiftelsesdato: 5. juli 1988 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025 |
| Direktion | Mikael Lykke Larsen, Direktør |
| Revisor | Dansk Revision Brønderslev, Godkendt Revisionsanpartsselskab Fynsgade 4 9700 Brønderslev |
| Generalforsamling | Ordinær generalforsamling afholdes 10. april 2026 på selskabets adresse. |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for LYKKE-INVEST.HVILSHØJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 18. marts 2026

Direktion

Mikael Lykke Larsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i LYKKE-INVEST.HVILSHØJ ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LYKKE-INVEST.HVILSHØJ ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, den 18. marts 2026

Dansk Revision Brønderslev, Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen
Registreret revisor
mne504

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive næring ved finansiell virksomhed, samt handel med og drift af fast ejendom. Aktiviteten har i regnskabsåret primært bestået af at drive handel ved køb og salg af aktier og anden finansiell virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, specielt i lyset af væsentlige tab på aktier.

Selskabets ledelse har værdiansat investeringsejendommene med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Selskabets ejendomme omfatter boligudlejningsejendomme i Brønderslev. Afkastfaktoren er fastsat til 7 % hvilket svarer til anskaffelsesprisen.

Værdiansættelsen af ejendomme er behæftet med naturlig usikkerhed, da selv små udsving i afkastfaktor, renteniveau eller andre nøglefaktorer kan medføre store udsving i værdien af denne type ejendomme. Ledelsen vurderer, at værdiansættelsen er retvisende og at ejendommene er indregnet til markedsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025

| | Note | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| | | kr | kr |
| Bruttofortjeneste | | <u>281.318</u> | <u>267.658</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 281.318 | 267.658 |
| Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver | | -5.865.777 | -2.351.737 |
| Andre finansielle indtægter | | 8.380 | 5.619 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-109.274</u> | <u>-200.895</u> |
| Resultat før skat | | <u>-5.685.353</u> | <u>-2.279.355</u> |
| Årets resultat | | <u>-5.685.353</u> | <u>-2.279.355</u> |

| | | 2025 | 2024 |
|----------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| | | kr | kr |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-5.685.353</u> | <u>-2.279.355</u> |
| Resultatdisponering i alt | | <u>-5.685.353</u> | <u>-2.279.355</u> |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 5.260.477 | 5.260.477 |
| Finansielle anlægsaktiver | | | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 4 | 12.985.711 | 19.448.500 |
| Anlægsaktiver i alt | 2 | <u>18.246.188</u> | <u>24.708.977</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Selskabsskat | | 109.629 | 461.436 |
| Andre tilgodehavender | | 7.153 | 5.136 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>116.782</u> | <u>466.572</u> |
| Likvide beholdninger | | 109.136 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>225.918</u> | <u>466.572</u> |
| Aktiver i alt | | <u>18.472.106</u> | <u>25.175.549</u> |

Balance 31. december 2025

| | Note | 2025 kr | 2024 kr |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | | 600.000 | 600.000 |
| Overkurs ved emission | | 67.600 | 67.600 |
| Overført resultat | | 15.128.838 | 20.814.192 |
| Egenkapital i alt | | <u>15.796.438</u> | <u>21.481.792</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3 | 2.441.311 | 2.542.281 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til kreditinstitutter | | 125.765 | 127.840 |
| Banker | | 0 | 915.042 |
| Deposita | | 85.600 | 85.600 |
| Anden gæld | | 0 | 2 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 22.992 | 22.992 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>234.357</u> | <u>1.151.476</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>2.675.668</u> | <u>3.693.757</u> |
| Passiver i alt | | <u>18.472.106</u> | <u>25.175.549</u> |
| | | | |
| Personaleomkostninger | 1 | | |
| | | | |
| Dagsværdioplysninger | 4 | | |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital kr | Overkurs ved emission kr | Overført resultat kr | Ultimo kr |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Egenkapital, primo | 600.000 | 67.600 | 20.814.191 | 21.481.791 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -5.685.353 | -5.685.353 |
| Egenkapital, ultimo | 600.000 | 67.600 | 15.128.838 | 15.796.438 |

Noter

1. Personalemkostninger

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------------------------------|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |

2. Finansielle anlægsaktiver

| | Andre værdipapirer og kapitalandele kr |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Kostpris | |
| Kostpris 1. januar 2025 | 15.565.483 |
| Afgang i årets løb | <u>-71.520</u> |
| Kostpris 31. december 2025 | <u>15.493.963</u> |
| Opskrivninger | |
| Opskrivninger 1. januar 2025 | 3.883.017 |
| Årets nedskrivninger | <u>-6.391.269</u> |
| Opskrivninger 31. december 2025 | <u>-2.508.252</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | <u>12.985.711</u> |

3. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 1.730.947 kr

4. Dagsværdioplysninger

2025

| | Investerings- ejendomme til dagsværdi kr | Andre værdipapirer og kapitalandele kr |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | <u>5.260.477</u> | 12.985.711 |
| Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto) | | -6.391.269 |

Noter

4. Dagsværdioplysninger (fortsat)

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen med relevante eksterne observationer. Værdiansættelsen af investeringsejendommene i året 2025 baseret på nedenstående afkastprocenter:

Beboelsesejendomme: 7 %

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på +0,5% ville i året 2025 have medført en ændret negativ værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 375. En ændring i afkastprocenten på -0,5% ville i året 2025 have medført en ændret positiv værdiansættelse af selskabets ejendomme på TDKK 375.

Alle ejendomme er i god vedligeholdelsesmæssig stand.

Årets tomgangsleje udgør TDKK 0 og alle ejendomme er på balancetidspunktet fuldt udlejet.

Afkastkravet er opgjort på baggrund af oplysninger indhentet fra offentligt tilgængelige markedsrapporter, som er udarbejdet af eksterne ejendomsmæglere og rådgivere.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant til Nordea, hvor restgælden udgør DKK 2.567.076, og den bogførte anskaffelsessum udgør DKK 5.260.477.

6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LYKKE-INVEST.HVILSHØJ ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse indtægtsarter og omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger fremover indregnes under regnskabsposterne "andre driftsindtægter" og "andre eksterne omkostninger".

Der er derudover foretaget mindre opstillingsmæssige ændringer.

De foretagne klassifikationsændringer har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med færdiggørelsen af serviceydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå regnskabsårets nettoomsætning, samt eventuelle nedskrivninger af lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver

Indtægter af andre værdipapirer, der er anlægsaktiver, omfatter indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver, og indeholder bl.a. renter og kursreguleringer til amortiseret kostpris af pantebreve mv., der forventes beholdt til udløb.

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.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Afkastprocenten er fastsat ud fra en beregningsmodel.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse, men der er ikke foretaget regulering i regnskabsåret.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

Noter

6. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.