

LYKKEBAKKENS EJENDOMSSELSKAB ApS

Sct Jørgensbjerg 44, 4400 Kalundborg
CVR-nr. 18 74 84 95

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 24. juni 2025

Jens Ole Jensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|-----|
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------|---|

Årsregnskab 1. januar - 31. december

| | |
|--------------------------|-------|
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12-14 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15-16 |

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | LYKKEBAKKENS EJENDOMSELSKAB ApS Sct Jørgensbjerg 44 4400 Kalundborg |
| | CVR-nr.: 18 74 84 95 Stiftet: 5. september 1995 Kommune: Kalundborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jens Ole Jensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg |
| Pengeinstitut | Sparekassen Sjælland |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for LYKKEBAKKENS EJENDOMSELSKAB 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 23. juni 2025

Direktion:

Jens Ole Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i LYKKEBAKKENS EJENDOMSELSKAB ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LYKKEBAKKENS EJENDOMSELSKAB ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Kalundborg, den 23. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kia Witthøfft Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46585

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år været, at erhverve og administrere fast ejendom samt dermed 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 | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.194.199 | 2.365.016 |
| Personaleomkostninger | 1 | -620.595 | -612.179 |
| Andre driftsomkostninger | | -391.297 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 713.110 | -1.113.565 |
| Driftsresultat | | 1.895.417 | 639.272 |
| Andre finansielle indtægter | | 80.184 | 4.116 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -636.173 | -381.103 |
| Resultat før skat | | 1.339.428 | 262.285 |
| Skat af årets resultat | 3 | -255.300 | -57.702 |
| Årets resultat | | 1.084.128 | 204.583 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.084.128 | 204.583 |
| I alt | | 1.084.128 | 204.583 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 50.269.273 | 49.487.806 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 50.269.273 | 49.487.806 |
| Anlægsaktiver | | 50.269.273 | 49.487.806 |
| <hr/> | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 304.833 | 227.155 |
| Andre tilgodehavender | | 69.000 | 1.704 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 75.509 | 0 |
| Tilgodehavender | | 449.342 | 228.859 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 5 | 74.850 | 59.940 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 74.850 | 59.940 |
| Likvide beholdninger | | 1.770.970 | 2.157.415 |
| Omsætningsaktiver | | 2.295.162 | 2.446.214 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 52.564.435 | 51.934.020 |
| <hr/> | | | |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 201.000 | 201.000 |
| Overført resultat | | 24.284.847 | 23.200.719 |
| Egenkapital | | 24.485.847 | 23.401.719 |
| <hr/> | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.936.870 | 3.683.776 |
| Hensatte forpligtelser | | 3.936.870 | 3.683.776 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.275.906 | 6.462.447 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 12.214.450 | 12.214.450 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 16.490.356 | 18.676.897 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 322.585 | 658.859 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 649.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 192.142 | 100.202 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder | | 5.439.815 | 4.061.550 |
| Selskabsskat | | 1.678 | 288.143 |
| Anden gæld | | 961.654 | 994.016 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 84.488 | 68.858 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.651.362 | 6.171.628 |
| Gældsforpligtelser | | 24.141.718 | 24.848.525 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 52.564.435 | 51.934.020 |
| <hr/> | | | |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 201.000 | 23.200.719 | 23.401.719 |
| Forslag til resultatdisponering | | 1.084.128 | 1.084.128 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 201.000 | 24.284.847 | 24.485.847 |

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Løn og gager | 613.062 | 606.364 |
| Andre omkostninger til social sikring | 7.533 | 5.815 |
| | 620.595 | 612.179 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 509.813 | 231.328 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 126.360 | 149.775 |
| | 636.173 | 381.103 |

| | | |
|--|----------------|---------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 2.206 | 288.539 |
| Regulering af udskudt skat | 253.094 | -230.837 |
| | 255.300 | 57.702 |

4 | Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringsejendomme |
|--|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2024 | 40.114.880 |
| Tilgang | 2.694.019 |
| Afgang | -2.625.662 |
| Kostpris 31. december 2024 | 40.183.237 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 | 9.372.926 |
| Årets værdireguleringer | 713.110 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 | 10.086.036 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024 | 50.269.273 |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr. | Boligudlejning | Erhvervsudlejning, lager |
|--|----------------|--------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2024 | 20.943.360 | 29.325.913 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 1.133.060 | -419.950 |

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 17 udlejningsejendomme, hvoraf 2 af ejendommene er med flere lejligheder. Ejendommene er alle beliggende i Kalundborg. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 1.000 - 1.100 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Kalundborg.

Dagsværdi for erhvervsjendomme

Erhvervsjendommene består af 5 ejendomme. Ejendommene består primært af lagerejendomme beliggende i Kalundborg samt én ejendom som er kombineret forretning og boligejendom.

Erhvervsjendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 1.500 - 1.600 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsjendomme i Vestsjælland.

5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | |
|--|--------|
| kr. | Aktier |
| Dagsværdi 31. december 2024 | 74.850 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | 14.910 |

6 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.598.491 | 322.585 | 2.979.512 | 7.121.306 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 12.214.450 | 0 | 12.214.450 | 12.214.450 |
| | 16.812.941 | 322.585 | 15.193.962 | 19.335.756 |

Noter

7 | Eventualposter mv.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kalundborg Flytteforretning Holding af 2019 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendommene med nom. TDKK 8.771, hvoraf restgælden udgør TDKK 4.598. Bogført værdi af ejendomme indregnet som materielle anlægsaktiver udgør TDKK 14.805.

Selskabet har afgivet garanti på 1.731 tkr. overfor selskabets pengeinstitut, i forbindelse med ejendoms køb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LYKKEBAKKENS EJENDOMSELSKAB ApS for 2024 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

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

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, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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