

LYKKEBAKKENS EJENDOMSELSKAB ApS

Lykkebakken 8, 4400 Kalundborg
CVR-nr.: 18 74 84 95

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 30. april 2026

Jens Ole Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Banegårdspladsen 1, 2,
DK-4400 Kalundborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 59 56 35 43
kalundborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	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	15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	LYKKEBAKKENS EJENDOMSSELSKAB ApS Lykkebakken 8 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 Revisionspartnerselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for LYKKEBAKKENS EJENDOMSSELSKAB 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 30. april 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 30. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		4.828.873	2.194.199
Personaleomkostninger	1	-612.811	-620.595
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.510	0
Andre driftsomkostninger		-33.285	-391.297
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.379.673	713.110
Driftsresultat		6.528.940	1.895.417
Andre finansielle indtægter		40.024	80.184
Øvrige finansielle omkostninger	2	-648.407	-636.173
Resultat før skat		5.920.557	1.339.428
Skat af årets resultat	3	-1.080.762	-255.300
Årets resultat		4.839.795	1.084.128
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.839.795	1.084.128
I alt		4.839.795	1.084.128

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		368.615	0
Investeringsjendomme		51.397.438	50.269.273
Materielle anlægsaktiver	4	51.766.053	50.269.273
Anlægsaktiver		51.766.053	50.269.273
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		457.280	304.833
Andre tilgodehavender		24.745	69.000
Periodeafgrænsningsposter		116.312	75.509
Tilgodehavender		598.337	449.342
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	74.850
Værdipapirer og kapitalandele		0	74.850
Likvide beholdninger		2.627.112	1.770.970
Omsætningsaktiver		3.225.449	2.295.162
Aktiver		54.991.502	52.564.435

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		201.000	201.000
Overført resultat		29.124.642	24.284.847
Egenkapital		29.325.642	24.485.847
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		4.535.542	3.936.870
Hensatte forpligtelser		4.535.542	3.936.870
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		3.052.721	4.275.906
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.214.450	12.214.450
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.267.171	16.490.356
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		234.847	322.585
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	649.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		120.198	192.142
Gæld, tilknyttede virksomheder		2.911.864	5.439.815
Selskabsskat		481.430	1.678
Anden gæld		1.051.548	961.654
Periodeafgrænsningsposter		63.260	84.488
Kortfristede gældsforpligtelser		4.863.147	7.651.362
Gældsforpligtelser		21.130.318	24.141.718
<hr/>			
Passiver		54.991.502	52.564.435

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	201.000	24.284.847	24.485.847
Forslag til resultatdisponering		4.839.795	4.839.795
Egenkapital 31. december 2025	201.000	29.124.642	29.325.642

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	606.312	613.062
Andre omkostninger til social sikring	6.499	7.533
	612.811	620.595

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	544.711	509.813
Finansielle omkostninger i øvrigt	103.696	126.360
	648.407	636.173

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	482.090	2.206
Regulering af udskudt skat	598.672	253.094
	1.080.762	255.300

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025	0	40.183.237
Tilgang	402.125	2.451.659
Afgang	0	-3.703.167
Kostpris 31. december 2025	402.125	38.931.729
Årets afskrivninger	33.510	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	33.510	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	0	10.086.036
Årets værdireguleringer	0	3.379.988
Værdireguleringer solgte aktiver	0	-1.000.315
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	0	12.465.709
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	368.615	51.397.438

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

kr.	Boligudlejning	Erhvervsudlejning, lager
Dagsværdi 31. december 2025	22.138.289	29.259.151
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	1.384.224	995.449

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 15 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 erhvervsejendomme

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

Erhvervsejendommens 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 1.600 - 1.650 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 % er lidt lavere end det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Vestsjælland. Set i forhold til udbud og efterspørgsel i Kalundborg, hvor ejendommene ligger, vurderes det som et passende niveau.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	3.287.568	234.847	2.096.523	4.598.491
Gæld til tilknyttede virksomheder	13.214.450	0	13.214.450	12.214.450
	16.502.018	234.847	15.310.973	16.812.941

6 | Kontraktlige forpligtelser og 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 kildebeskatninger såsom udbytteskat mv.

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

Noter

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendommene med nom. TDKK 5.040, hvoraf restgælden udgør TDKK 3.288. Bogført værdi af ejendomme indregnet som materielle anlægsaktiver udgør TDKK 11.370.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LYKKEBAKKENS EJENDOMSELSKAB ApS for 2025 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. Optrævede 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

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.

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.

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

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 nettosalgspris og kapitalværdi. 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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