



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2023

---

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.....	14-16

**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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 29. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 29. juni 2023

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	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.386.224</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.793.333
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>592.891</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	41.312
Andre finansielle omkostninger.....	2	-156.559
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>477.644</b>
Skat af årets resultat.....	3	-107.750
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>369.894</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000
Overført resultat.....		-1.630.106
<b>I ALT</b> .....		<b>369.894</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		33.040.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.666.667
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>35.706.667</b>
Andre værdipapirer.....		1.592.400
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1.592.400</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>37.299.067</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.938.312
Andre tilgodehavender.....		69.340
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.007.652</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>974.484</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.982.136</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.281.203</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		40.000
Overkurs ved emission.....		28.753.315
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>30.793.315</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	6	4.096.905
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.096.905</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.458.645
Gæld til pengeinstitutter.....		1.600.704
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>4.059.349</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		221.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	8	937.424
Selskabsskat.....		147.616
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.331.634</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.390.983</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.281.203</b>
<b>Eventualposter mv.....</b>	<b>9</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>10</b>	
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>11</b>	

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs-	Overkurs ved	Overført	Foreslået	
	kapital	emission	resultat	udbytte for	I alt
				regnskabsåret	
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	29.877.421	0	0	29.917.421
Korrektion af fejl.....			506.000		506.000
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2022..</b>	<b>40.000</b>	<b>29.877.421</b>	<b>506.000</b>	<b>0</b>	<b>30.423.421</b>
Forslag til resultatdisponering.....			-1.630.106	2.000.000	369.894
<b>Overførsler</b>					
Tilladt udligning.....		-1.124.106	1.124.106		0
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>28.753.315</b>	<b>0</b>	<b>2.000.000</b>	<b>30.793.315</b>

## NOTER

	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>		<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	38.312	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.000	
	<b>41.312</b>	
 <b>Andre finansielle omkostninger</b>		 <b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	156.559	
	<b>156.559</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>		 <b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	147.616	
Regulering af udskudt skat.....	-39.866	
	<b>107.750</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022.....	34.500.000	3.000.000
Kostpris 31. december 2022.....	34.500.000	3.000.000
Årets afskrivninger.....	1.460.000	333.333
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	1.460.000	333.333
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	33.040.000	2.666.667
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>		 <b>5</b>
		Andre værdi- papirer
Kostpris 1. januar 2022.....		1.592.400
Kostpris 31. december 2022.....		1.592.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		1.592.400

## NOTER

				Note
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>				<b>6</b>
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.....	33.040.000	16.420.855	16.619.145	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2.666.667	663.516	2.003.151	
	<b>35.706.667</b>	<b>17.084.371</b>	<b>18.622.296</b>	
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>4.096.905</b>	
			<b>2022</b>	
			kr.	
Udskudt skat 1. januar.....			4.642.771	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....			-39.866	
Regulering udskudt primo vedr. goodwill.....			-506.000	
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>			<b>4.096.905</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>7</b>
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.680.239	221.594	1.602.147	
Gæld til pengeinstitutter.....	1.600.704	0	1.600.704	
	<b>4.280.943</b>	<b>221.594</b>	<b>3.202.851</b>	
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>				<b>8</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>9</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Der påhviler sædvanlige branchemæssige garantier og serviceforpligtelser.				
Der er stillet selvskyldnerkaution overfor selskabets pengeinstitut.				
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
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.				

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.680 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 32.060 tkr.

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

5.700 tkr. med pant i matr.nr. 45 c, Skovstrup By

4.100 tkr. med pant i Flintagergårdvej 80

6.300 tkr. med pant i Skovstrupvej 45 og Flintagergårdsvej 80

samt 152 tkr. i ophørende livspolice

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**

11

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lykkesholm ApS for 2022 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 følgende regnskabspraksis.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Det kan konstateres, at der i åbningstillene fra den skattefrie virksomhedsomdannelselse var en væsentlig fejl, som følge af indregning af udskudt skat vedrørende goodwill.

Udskudt skat af goodwill i forbindelse med omdannelsen vedrører Økologisk Gartneri Lykkesholm ApS, men er under fordelingen, ved en fejl, medtaget i Ejendomsselskabet Lykkesholm ApS. Fejlen påvirker således at "Udskudt skat" og "Egenkapital" var væsentligt forkert primo.

Fejlen er indarbejdet i årsrapporten og bevirker at regnskabsposterne egenkapitalen primo 2022 forøges med DKK 506.000. Fejlen bevirker ligeledes, at regnskabsposten udskudt skat falder med DKK 506.000.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl", hvor DKK 506.000 forøger "Overført resultat".

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Forpagtningsindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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**

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

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

## 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. 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 nominal værdi.