

## **Lysch Ejendomme ApS**

**Neptunvej 18**

**8960 Randers SØ**

**CVR-nummer 25 64 94 27**

## **Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
15. maj 2019

---

Lars Kjersgaard Schacksen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Lysch Ejendomme ApS  
Neptunvej 18  
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 25 64 94 27  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Jannie Lyman  
Lars Kjersgaard Schacksen

### Pengeinstitut

Sydbank

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Lysch Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 11. maj 2019

### Direktion:

Jannie Lymann

Lars Kjersgaard Schacksen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejerne i Lysch Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Lysch Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 11. maj 2019

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Erik Lund

Registreret revisor

mne970

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at investere i samt foretage udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i indeværende år fået eftergivet gæld til moderselskabet Lysch Holding ApS på 11 mio. DKK.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder udover ovennævnte i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Moderselskabet har givet tilsagn om understøttelse af selskabets fortsatte drift indtil 31. december 2019.

Ledelsen forventer derfor et positivt resultat for 2019 og at der med moderselskabets tilsagn er tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.

		2018	2017
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.304.504</b>	<b>1.221</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-473.654	-489
	Andre driftsomkostninger	0	-178
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>830.850</b>	<b>554</b>
1	Finansielle omkostninger	-331.102	-688
	<b>Resultat før skat</b>	<b>499.748</b>	<b>-134</b>
2	Skat af årets resultat	-71.794	33
	<b>Årets resultat</b>	<b>427.954</b>	<b>-101</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	427.954	-101
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>427.954</b>	<b>-101</b>
3	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	22.871.647	23.345
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>22.871.647</b>	<b>23.345</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.871.647</b>	<b>23.345</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	25.475	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	10.406	102
	Andre tilgodehavender	90	188
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>35.971</b>	<b>290</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>27.683</b>	<b>726</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>63.655</b>	<b>1.016</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.935.302</b>	<b>24.361</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-340.298	-11.880
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-215.298</b>	<b>-11.755</b>
	Hensættelser til udskudt skat	986.700	905
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>986.700</b>	<b>905</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	17.959.022	19.392
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	770.000	770
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>18.729.022</b>	<b>20.162</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.473.915	1.430
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.000	65
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	11.214
	Anden gæld	1.830.962	2.341
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.434.878</b>	<b>15.050</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>23.150.599</b>	<b>36.117</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.935.302</b>	<b>24.361</b>
6	Usikkerhed om going concern		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter, tilknyttede virksomheder	0	249	
Andre finansielle omkostninger	331.102	438	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>331.102</b>	<b>688</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	-10.406	-102	
Regulering af udskudt skat	82.200	70	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>71.794</b>	<b>-33</b>	
<b>3 Antal beskæftigede</b>			
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).			
<b>4 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-11.880	-11.755
Gældseftergivelse moderselskab	0	11.112	11.112
Årets resultat	0	428	428
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>-340</b>	<b>-215</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	12.072.866	13.901	
<b>6 Usikkerhed om going concern</b>			
Moderselskabet har givet tilsagn om understøttelse af selskabets fortsatte drift indtil 31. december 2019.			
Ledelsen forventer derfor et positivt resultat for 2019 og at der med moderselskabets tilsagn er tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift.			

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Lysch Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebreve i ejen-dommen med nominelt TDKK 23.000. Den bogførte værdi af ejendommen er i årsrapporten indregnet til TDKK 22.872.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nominelt TDKK 4.000. Den bogførte værdi af ejendommen er i årsrapporten indregnet til TDKK 22.872.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter på ejendom.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	3.285.151
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

**Jannie Lymann**

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-380230976567

IP: 80.199.xxx.xxx

2019-05-16 11:49:55Z

NEM ID 

**Lars Kjersgaard Schacksen**

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-075918363763

IP: 14.207.xxx.xxx

2019-05-20 13:59:57Z

NEM ID 

**Erik Foged Lund**

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-238876729231

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-20 15:12:11Z

NEM ID 

**Lars Kjersgaard Schacksen**

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-075918363763

IP: 14.207.xxx.xxx

2019-05-21 07:26:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 745KA-L4YOF-X3C4H-44DX3-6QEG7-NYKAZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>