
Anpartsselskabet Lighthouse United

Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 36 48 36 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/4 2023

Nemanja Stankovic
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Anpartsselskabet Lighthouse United.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. april 2023

Direktion

Rune Kilden

Nicolai Hommelhoff

Bestyrelse

Nemanja Stankovic

Andreas Haugstrup
Hommelhoff

Rune Kilden

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet Lighthouse United

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Anpartsselskabet Lighthouse United for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 26. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Anpartsselskabet Lighthouse United
Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 48 36 60
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Nemanja Stankovic
Andreas Haugstrup Hommelhoff
Rune Kilden

Direktion

Rune Kilden
Nicolai Hommelhoff

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern		
	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	1.405.713	0	0
Bruttofortjeneste	64.343	2.002	440
Resultat af ordinær primær drift	59.474	-2.401	-2.364
Resultat af finansielle poster	-1.111	-39	70
Årets resultat	45.525	-1.903	-1.771
Balance			
Balancesum	866.856	1.380.448	976.075
Egenkapital	36.412	-9.113	-7.209
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	950.614	-110.694	-456.116
- investeringsaktivitet	0	0	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0
- finansieringsaktivitet	-632.138	166.442	430.302
Årets forskydning i likvider	318.476	55.748	-25.814
Antal medarbejdere	5	4	4
Nøgletal i %			
Overskudsgrad	4,2%	0,0%	0,0%
Soliditetsgrad	4,2%	-0,7%	-0,7%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er udvikling samt køb og salg af fast ejendom.

Lighthouse-koncernen består af fire selskaber, hvor koncernens primære aktivitet er salg af boliger beliggende på havnen i Aarhus.

For yderligere informationer om koncernen henvises til koncernens hjemmeside www.lighthouseaarhus.dk

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 45.524.774, og koncernens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 36.412.002.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen har som planlagt færdiggjort byggeprojektet vedrørende boligejendomme i 2022 og frasolgt hovedparten heraf i året.

Salget af boligejendomme har som forventet medført et overskud i 2022.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer, at langt hovedparten af de resterende boligejendomme er frasolgt ved udgangen af regnskabsåret 2023. Koncernens erhvervsjendomme forventes færdigopført i regnskabsåret 2023, og det er ledelsens forventning, at der vil blive åbnet for offentligheden i løbet af 2. halvår 2023.

Koncernen forventer i 2023 et resultat før skat i niveauet DKK 13-17 mio.

Redegørelse for samfundsansvar

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar jf. Årsregnskabslovens §99a samt for måltal og politik for det underrepræsenterede køn i ledelsen, jf. §99b. Koncernens forretningsmodel er beskrevet under afsnittet om væsentligste aktiviteter.

Miljøforhold

Da koncernens aktiviteter udelukkende varetages i Danmark, hvor der er lovgivning, der minimerer negativ påvirkning på miljø og klima, vurderes det ligeledes, at risici relateret til miljø og klima er begrænset. Der er derfor ikke udarbejdet en politik på området. Det er koncernens ønske, at de miljø- og klimamæssige forhold er vigtige parametre, når underleverandører mv. vælges, og samarbejdet med disse samarbejdspartnere evalueres.

Ledelsesberetning

Sociale- og personaleforhold

Koncernen har kun få medarbejdere ansat, idet størstedelen af koncernens opgaver er outsourcet til underleverandører eller andre selskaber i Domis koncernen, der er en del af CBH koncernen. Det vurderes derfor, at der ikke er nogle væsentlige risici vedrørende sociale- og personaleforhold, hvorfor der ikke er udarbejdet en politik på området.

Anti-korruption, bestikkelse og menneskerettigheder

Koncernen har yderligere foretaget en vurdering af væsentlige risici for overtrædelse af menneskerettigheder og anti-korruption i forbindelse med sine aktiviteter. Da koncernens aktiviteter udelukkende varetages i Danmark, og dermed er underlagt dansk lovgivning, er aktiviteterne allerede reguleret af retningslinjer relateret til menneskerettigheder, anti-korruption og bestikkelse. Koncernen benytter sig af underleverandører til byggerådgivning og opførelse af fast ejendom, hvorfor der er en potentiel risiko for korruption og bestikkelse samt en risiko for brud på menneskerettigheder i form af dårlige arbejdsvilkår hos underleverandører i forbindelse med koncernens aktiviteter. Koncernen har primært valgt at benytte sig af danske underleverandører, og derigennem vurderes de førnævnte risici for begrænsede. Som konklusion er der meget begrænsede risici for områderne, og koncernen har derfor valgt at undlade at udarbejde en politik for menneskerettigheder samt anti-korruption og bestikkelse.

Måltal og politik for det underrepræsenterede køn

Koncernen har fastsat et måltal på 25% for andelen af generalforsamlingsvalgte kvinder i bestyrelsen for koncernselskaberne. Måltallet har i regnskabsåret været opfyldt, idet 1/3 af bestyrelsessammensætning udgjorde det kvindelige køn. Et medlem af det underrepræsenterede køn er trådt ud af bestyrelsen i slutningen af regnskabsåret, hvorfor den samlede bestyrelse nu kun består af mænd. Måltallet for rapporteringsåret er derfor ikke nået i hele regnskabsåret, men man tilsigter at identificere relevante kandidater af det underrepræsenterede køn.

Da medarbejderantallet i koncernen er under 50, har koncernen ikke udarbejdet nogen politik for at fremme det underrepræsenterede køn i den øvrige ledelse.

Dataetik

Koncernen anvender ikke avancerede teknologier som kunstig intelligens eller machine learning. Koncernen håndterer almindelige data i form af kunde- og medarbejderdata. Data behandles i overensstemmelse med GDPR og vores procedurer for privatliv og informationssikkerhed. Med den begrænsede behandling af data er det koncernens vurdering, at der ikke er behov for en politik for dataetik.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning	1	1.405.712.779	0	348.681.974	354.981.720
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		4.756.301	4.402.151	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-1.342.758.316	0	-2.581.287	0
Andre eksterne omkostninger		-3.367.881	-2.400.559	-329.453.964	-336.955.678
Bruttoresultat		64.342.883	2.001.592	16.646.723	18.026.042
Personaleomkostninger	2	-4.869.375	-4.402.151	-4.756.301	-4.402.151
Resultat før finansielle poster		59.473.508	-2.400.559	11.890.422	13.623.891
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	36.250.246	-12.528.198
Finansielle indtægter	3	538.751	1.125	62.750.412	55.888.779
Finansielle omkostninger	4	-1.650.180	-39.944	-62.750.412	-55.890.520
Resultat før skat		58.362.079	-2.439.378	48.140.668	1.093.952
Skat af årets resultat	5	-12.837.305	536.079	-2.615.894	-2.997.251
Årets resultat		45.524.774	-1.903.299	45.524.774	-1.903.299

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0	9.499.678	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	7	0	0	80.832.855	50.680.678
Finansielle anlægsaktiver		0	0	90.332.533	50.680.678
Anlægsaktiver		0	0	90.332.533	50.680.678
Handelsejendomme		435.819.006	1.289.291.716	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		540.000	0	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	0	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	108.223.692	1.264.534.957
Andre tilgodehavender		21.946.972	1.091.450	396.733	18.750
Periodeafgrænsningsposter	9	9.348	0	0	0
Tilgodehavender		22.496.320	1.091.450	108.620.425	1.264.553.707
Likvide beholdninger		408.540.611	90.064.481	347.348.582	0
Omsætningsaktiver		866.855.937	1.380.447.647	455.969.007	1.264.553.707
Aktiver		866.855.937	1.380.447.647	546.301.540	1.315.234.385

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	7.459.678	0
Overført resultat		36.362.002	-9.162.772	28.902.324	-9.162.772
Egenkapital		36.412.002	-9.112.772	36.412.002	-9.112.772
Hensættelse til udskudt skat	11	11.146.659	15.991.427	476.348	6.878.055
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	0	26.750.568
Hensatte forpligtelser		11.146.659	15.991.427	476.348	33.628.623
Deposita		173.000	0	0	0
Anden gæld		0	667.431.292	0	667.431.292
Langfristede gældsforpligtelser	12	173.000	667.431.292	0	667.431.292
Kreditinstitutter		380.936	380.632.201	380.936	380.632.201
Modtagne forudbetalinger fra kunder		36.561.566	82.898.458	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.085.542	237.473.921	78.085.542	237.473.921
Gæld til tilknyttede virksomheder		106.339	0	202.947	84.000
Selskabsskat		16.417.249	0	9.018.586	0
Anden gæld	12	687.572.644	5.133.120	421.725.179	5.097.120
Kortfristede gældsforpligtelser		819.124.276	706.137.700	509.413.190	623.287.242
Gældsforpligtelser		819.297.276	1.373.568.992	509.413.190	1.290.718.534
Passiver		866.855.937	1.380.447.647	546.301.540	1.315.234.385
Resultatdisponering	10				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	17				
Anvendt regnskabspraksis	18				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	0	-9.162.772	-9.112.772
Årets resultat	0	0	45.524.774	45.524.774
Egenkapital 31. december	50.000	0	36.362.002	36.412.002

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	50.000	0	-9.162.772	-9.112.772
Årets resultat	0	7.459.678	38.065.096	45.524.774
Egenkapital 31. december	50.000	7.459.678	28.902.324	36.412.002

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat		45.524.774	-1.903.299
Reguleringer	13	13.948.734	-497.260
Ændring i driftskapital	14	893.516.634	-117.420.884
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		952.990.142	-119.821.443
Renteindbetalinger og lignende		538.751	1.125
Renteudbetalinger og lignende		-1.650.178	-39.944
Pengestrømme fra ordinær drift		951.878.715	-119.860.262
Betalt selskabsskat		3.811.065	9.166.265
Andre reguleringer		-5.075.891	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		950.613.889	-110.693.997
Ændring i gæld til kreditinstitutter		-380.251.265	128.098.767
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		173.000	0
Ændring i gæld hos andre kreditorer		-252.059.494	38.343.718
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-632.137.759	166.442.485
Ændring i likvider		318.476.130	55.748.488
Likvider 1. januar		90.064.481	34.315.993
Likvider 31. december		408.540.611	90.064.481
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		356.637.121	7.246.023
Deponering		51.903.490	82.818.458
Likvider 31. december		408.540.611	90.064.481

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
1 Nettoomsætning				
Geografiske markeder				
Nettoomsætning, indland	1.405.712.779	0	348.681.974	354.981.720
	1.405.712.779	0	348.681.974	354.981.720
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	4.286.525	3.845.132	4.173.583	3.845.132
Pensioner	577.600	550.100	577.600	550.100
Andre personaleomkostninger	5.250	6.919	5.118	6.919
	4.869.375	4.402.151	4.756.301	4.402.151
Heraf udgør vederlag til direktion:				
Direktion	1.500.757	1.500.757	1.500.757	1.500.757
	1.500.757	1.500.757	1.500.757	1.500.757
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	5	4	4	4
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	62.211.662	55.888.779
Andre finansielle indtægter	538.751	1.125	538.750	0
	538.751	1.125	62.750.412	55.888.779
4 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	1.650.180	39.944	62.750.412	55.890.520
	1.650.180	39.944	62.750.412	55.890.520

Noter til årsregnskabet

5 Skat af årets resultat	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	16.417.249	0	9.018.586	0
Årets udskudte skat	231.123	-536.079	-6.401.707	2.997.251
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-3.811.067	0	-985	0
	12.837.305	-536.079	2.615.894	2.997.251

6 Kapitalandele i dattervirksomheder	Moderselskab	
	2022	2021
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	2.040.000	2.040.000
Kostpris 31. december	2.040.000	2.040.000
Værdireguleringer 1. januar	-28.790.568	-16.262.370
Årets resultat	18.253.906	-33.807
Forskydning i intern avance	17.996.340	-12.494.391
Værdireguleringer 31. december	7.459.678	-28.790.568
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	26.750.568
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.499.678	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit	Aarhus	40.000	100%
Anpartsselskabet Lighthouse Living	Aarhus	40.000	100%
Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv	Aarhus	40.000	100%

Noter til årsregnskabet

7 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Moderselskab
	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder
	DKK
Kostpris 1. januar	50.680.678
Tilgang i årets løb	30.152.177
Kostpris 31. december	80.832.855
Regnskabsmæssig værdi 31. december	80.832.855

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
8 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	0	0	56.832.177	814.878.610
Acontobetalingen	0	0	-56.832.177	-814.878.610
	0	0	0	0

9 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejerforeningsbidrag.

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
10 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	7.459.678	0
Overført resultat	45.524.774	-1.903.299	38.065.096	-1.903.299
	45.524.774	-1.903.299	45.524.774	-1.903.299

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
11 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	15.991.427	7.361.241	6.878.055	3.869.890
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	231.123	-536.079	-6.401.707	2.997.251
Årets indregnede beløb på hensættelse til udskudt skat	-5.075.891	9.166.265	0	10.914
Hensættelse til udskudt skat 31. december	11.146.659	15.991.427	476.348	6.878.055

12 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Deposita

Mellem 1 og 5 år	173.000	0	0	0
Langfristet del	173.000	0	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	173.000	0	0	0

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	0	667.431.292	0	667.431.292
Langfristet del	0	667.431.292	0	667.431.292
Øvrig kortfristet gæld	687.572.644	5.133.120	421.725.179	5.097.120
	687.572.644	672.564.412	421.725.179	672.528.412

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2022	2021
	DKK	DKK
13 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-538.751	-1.125
Finansielle omkostninger	1.650.180	39.944
Skat af årets resultat	12.837.305	-536.079
	13.948.734	-497.260
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i handelsejendomme	853.472.710	-398.804.403
Ændring i tilgodehavender	-21.404.868	50.179.924
Ændring i leverandører m.v.	61.448.792	231.203.595
	893.516.634	-117.420.884

Noter til årsregnskabet

15	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK

Pant og sikkerhedsstillelse

Der er i koncernen udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 108 mio. (2021: DKK 900 mio.), der giver pant i koncernens handelsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af DKK 436 mio. (2021: DKK 1.289 mio.).

Kapitalandele i Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit, Anpartsselskabet Lighthouse Living og Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv er pantsat til sikkerhed for gæld til Nykredit.

Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået en totalentreprisekontrakt med hovedentreprenøren. Der er i alt en samlet restforpligtelse ekskl. moms på

0	251.525.589	0	251.525.589
---	-------------	---	-------------

Koncernen har indgået en aftale med tredjemand om en afkøbsgaranti af ikke solgte ejerlejligheder i Anpartsselskabet Lighthouse Living pr. 31. december 2023. Afkøbsgarantien udgør pr. 31. december 2022 DKK 205 mio. ekskl. moms (2021: DKK 516 mio. ekskl. moms).

Andre eventualforpligtelser

I forbindelse med koncernens salg af lejligheder, indgår deponeringskonti i koncernens likvide beholdninger på i

alt	51.903.490	82.818.458	0	0
-----	------------	------------	---	---

Koncernen er forpligtet til at gennemgå de solgte lejligheder ved 1 og 5 års gennemgang. Eventuelle omkostninger skal udbedres og betales af hovedentreprenøren.

Sambeskatningskredsens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Noter til årsregnskabet

16 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

CBH Holding Aarhus ApS, Aarhus	Moderselskab
Claus Harald Hommelhoff, Helga Pedersens Gade 103, 10., 8000 Aarhus C	Ultimativ kapitalejer

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
CBH Holding Aarhus ApS	Aarhus

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
17 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
PricewaterhouseCoopers				
Revisionshonorar	150.000	99.000	60.000	55.000
Skatterådgivning	25.000	21.000	10.000	15.000
Andre ydelser	417.250	96.000	70.000	75.000
	<u>592.250</u>	<u>216.000</u>	<u>140.000</u>	<u>145.000</u>

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Lighthouse United for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Anpartsselskabet Lighthouse United samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på koncernens afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Koncernens aktiviteter anses som det primære segmentområde.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Igangværende arbejder for fremmed regning (entreprisekontrakter) indregnes i takt med, at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på entreprisekontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå koncernen. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på entreprisekontrakten.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og viderefakturering af afholdte omkostninger på igangværende projekt.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sambeskattet med CBH Holding Aarhus ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten ”Kapitalandele i dattervirksomheder“ den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til ”Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode“ under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter langfristede tilgodehavender.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet samt lønninger, renter m.v.. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opgørelse, ombygning og/eller renovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførelsesdagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til medgåede omkostninger eller en lavere nettorealiseringsværdi.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtagne acontobetalinge fragår i salgsværdien. De enkelte kontrakter klassificeres som tilgodehavender, når nettoværdien er positiv, og som forpligtelser, når nettoværdien er negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejerforeningsbidrag.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Noter til årsregnskabet

18 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$