

---

# ***Anpartsselskabet Lighthouse United***

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

## **Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 36 48 36 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/5 2021

John Skovbjerg  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 11

Noter til årsregnskabet 12

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. maj 2021

## Direktion

Rune Kilden

Lars-Erik Larsen

## Bestyrelse

John Skovbjerg Hansen  
formand

Rune Kilden

Per Lilholt

# 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Anpartsselskabet Lighthouse United for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 10. maj 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor  
mne23430

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Anpartsselskabet Lighthouse United  
Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5.  
8000 Aarhus C  
Hjemmeside: [www.domis.dk](http://www.domis.dk)

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

### Bestyrelse

John Skovbjerg Hansen, formand  
Rune Kilden  
Per Lilholt

### Direktion

Rune Kilden  
Lars-Erik Larsen

### Revision

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsudvikling.

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på DKK 1.770.765, og koncernens balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på DKK 7.209.473.

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", har stor betydning for verdensøkonomien.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke koncernen nævneværdigt.

## 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	
		2020	2019	2020	2019
		DKK	DKK	DKK	DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>386.733.343</b>	<b>73.163.547</b>
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		2.804.080	3.652.105	0	0
Andre eksterne omkostninger		-2.363.952	-2.626.789	-369.152.838	-68.352.832
<b>Bruttoresultat</b>		<b>440.128</b>	<b>1.025.316</b>	<b>17.580.505</b>	<b>4.810.715</b>
Personaleomkostninger	1	-2.804.080	-3.652.105	-2.804.080	-3.652.105
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.363.952</b>	<b>-2.626.789</b>	<b>14.776.425</b>	<b>1.158.610</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-13.308.438	-2.953.932
Finansielle indtægter	2	113.339	0	50.460.166	382.736
Finansielle omkostninger	3	-43.400	-47.204	-50.442.561	-429.939
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.294.013</b>	<b>-2.673.993</b>	<b>1.485.592</b>	<b>-1.842.525</b>
Skat af årets resultat	4	523.248	586.958	-3.256.357	-244.510
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.770.765</b>	<b>-2.087.035</b>	<b>-1.770.765</b>	<b>-2.087.035</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	0	954.544.127	485.033.588
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>954.544.127</b>	<b>485.033.588</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>954.544.127</b>	<b>485.033.588</b>
<b>Handelsejendomme</b>		<b>890.487.313</b>	<b>466.520.023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	6	0	0	0	0
Andre tilgodehavender		51.271.376	8.098.568	33.300	0
Periodeafgrænsningsposter		0	516.310	0	516.310
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.271.376</b>	<b>8.614.878</b>	<b>33.300</b>	<b>516.310</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>34.315.993</b>	<b>60.130.129</b>	<b>315.180</b>	<b>60.130.129</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>976.074.682</b>	<b>535.265.030</b>	<b>348.480</b>	<b>60.646.439</b>
<b>Aktiver</b>		<b>976.074.682</b>	<b>535.265.030</b>	<b>954.892.607</b>	<b>545.680.027</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000	50.000	50.000
Overført resultat		-7.259.473	-5.488.708	-7.259.473	-5.488.708
<b>Egenkapital</b>		<b>-7.209.473</b>	<b>-5.438.708</b>	<b>-7.209.473</b>	<b>-5.438.708</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.361.241	1.712.275	3.869.890	238.966
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	14.222.370	913.932
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.361.241</b>	<b>1.712.275</b>	<b>18.092.260</b>	<b>1.152.898</b>
Kreditinstitutter		252.533.434	0	252.533.434	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.893.593	2.302.000	0	2.302.000
Anden gæld		629.087.574	451.319.295	629.087.574	451.319.295
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>913.514.601</b>	<b>453.621.295</b>	<b>881.621.008</b>	<b>453.621.295</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.351.440	84.922.622	54.351.440	84.922.622
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	16.500	0
Anden gæld	8	8.056.873	447.546	8.020.872	11.421.920
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>62.408.313</b>	<b>85.370.168</b>	<b>62.388.812</b>	<b>96.344.542</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>975.922.914</b>	<b>538.991.463</b>	<b>944.009.820</b>	<b>549.965.837</b>
<b>Passiver</b>		<b>976.074.682</b>	<b>535.265.030</b>	<b>954.892.607</b>	<b>545.680.027</b>
Resultatdisponering	7				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11				
Nærtstående parter	12				
Anvendt regnskabspraksis	13				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-5.488.708	-5.438.708
Årets resultat	0	-1.770.765	-1.770.765
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-7.259.473</b>	<b>-7.209.473</b>

## Moderselskab

Egenkapital 1. januar	50.000	-5.488.708	-5.438.708
Årets resultat	0	-1.770.765	-1.770.765
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-7.259.473</b>	<b>-7.209.473</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat		-1.770.765	-2.087.035
Reguleringer	9	-593.187	-539.754
Ændring i driftskapital	10	-459.994.050	-393.171.492
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-462.358.002</b>	<b>-395.798.281</b>
Renteindbetalinger og lignende		113.339	0
Renteudbetalinger og lignende		-43.400	-47.204
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-462.288.063</b>	<b>-395.845.485</b>
Betalt selskabsskat		6.172.214	2.182.129
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-456.115.849</b>	<b>-393.663.356</b>
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		252.533.434	0
Optagelse af lån hos andre kreditorer		250.000.000	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		-72.231.721	451.319.295
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>430.301.713</b>	<b>451.319.295</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-25.814.136</b>	<b>57.655.939</b>
Likvider 1. januar		60.130.129	2.474.190
<b>Likvider 31. december</b>		<b>34.315.993</b>	<b>60.130.129</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		2.448.525	57.828.129
Deponering		31.867.468	2.302.000
<b>Likvider 31. december</b>		<b>34.315.993</b>	<b>60.130.129</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	2.697.163	3.548.807	2.697.163	3.548.807
Pensioner	101.175	100.618	101.175	100.618
Andre personaleomkostninger	5.742	2.680	5.742	2.680
	<b>2.804.080</b>	<b>3.652.105</b>	<b>2.804.080</b>	<b>3.652.105</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	50.442.561	382.736
Andre finansielle indtægter	113.339	0	17.605	0
	<b>113.339</b>	<b>0</b>	<b>50.460.166</b>	<b>382.736</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	43.400	47.204	50.442.561	429.939
	<b>43.400</b>	<b>47.204</b>	<b>50.442.561</b>	<b>429.939</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>4 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	-523.248	-586.958	3.256.357	244.510
	<b>-523.248</b>	<b>-586.958</b>	<b>3.256.357</b>	<b>244.510</b>

	Moderselskab	
	2020	2019
	DKK	DKK
<b>5 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.040.000	0
Tilgang i årets løb	0	2.040.000
Kostpris 31. december	2.040.000	2.040.000
Værdireguleringer 1. januar	-2.953.932	0
Årets resultat	25.177	-29.400
Forskydning i intern avance	-13.333.615	-2.924.532
Værdireguleringer 31. december	-16.262.370	-2.953.932
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	14.222.370	913.932
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
<b>6 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>				
Salgsværdi af igangværende arbejder	0	0	459.896.890	73.163.547
Acontobetalingen	0	0	-459.896.890	-73.163.547
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7 Resultatdisponering</b>				
Overført resultat	-1.770.765	-2.087.035	-1.770.765	-2.087.035
	<b>-1.770.765</b>	<b>-2.087.035</b>	<b>-1.770.765</b>	<b>-2.087.035</b>



# Noter til årsregnskabet

## 8 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:

	Koncern		Moderselskab	
	2020 DKK	2019 DKK	2020 DKK	2019 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>				
Mellem 1 og 5 år	252.533.434	0	252.533.434	0
Langfristet del	252.533.434	0	252.533.434	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>252.533.434</b>	<b>0</b>	<b>252.533.434</b>	<b>0</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>				
Mellem 1 og 5 år	31.893.593	2.302.000	0	2.302.000
Langfristet del	31.893.593	2.302.000	0	2.302.000
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>31.893.593</b>	<b>2.302.000</b>	<b>0</b>	<b>2.302.000</b>
<b>Anden gæld</b>				
Mellem 1 og 5 år	629.087.574	451.319.295	629.087.574	451.319.295
Langfristet del	629.087.574	451.319.295	629.087.574	451.319.295
Øvrig kortfristet gæld	8.056.872	447.545	8.020.872	11.421.920
	<b>637.144.446</b>	<b>451.766.840</b>	<b>637.108.446</b>	<b>462.741.215</b>

Selskabet har indgået en samlet finansieringsaftale, som tidligst skal tilbagebetales, når byggeriet forventes færdigopført i regnskabsåret 2022.

## Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2020	2019
	DKK	DKK
<b>9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-113.339	0
Finansielle omkostninger	43.400	47.204
Skat af årets resultat	-523.248	-586.958
	<b>-593.187</b>	<b>-539.754</b>
<b>10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i handelsejendomme	-423.967.290	-432.315.199
Ændring i tilgodehavender	-42.656.498	-8.181.852
Ændring i leverandører m.v.	6.629.738	47.325.559
	<b>-459.994.050</b>	<b>-393.171.492</b>

# Noter til årsregnskabet

11	Koncern		Moderselskab	
	2020	2019	2020	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK

## Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

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

577.462.251	900.056.058	577.462.251	900.056.058
-------------	-------------	-------------	-------------

Selskabet 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 2020 DKK 1.021 mio. ekskl. moms.

### Andre eventualforpligtelser

I forbindelse med selskabets salg af lejligheder, indgår deponeringskonti i virksomhedens likvide beholdninger på i alt DKK:

31.867.468	2.302.000	0	2.302.000
------------	-----------	---	-----------

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

## 12 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
CBH Holding Aarhus ApS	Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5., 8000 Aarhus C

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Lighthouse United for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2020 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

## 13 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.

## 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.

### 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.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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 med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Modtagne acountobetalinge 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.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### 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 rentekomkostning over låneperioden.

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

## 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 eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".



## **Noter til årsregnskabet**

### **13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.