
Anpartsselskabet Lighthouse United

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

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 36 48 36 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/5 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. maj 2022

Direktion

Rune Kilden
direktør

Lars-Erik Larsen
direktør

Bestyrelse

Elsebeth Gutheil Stoker
formand

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Anpartsselskabet Lighthouse United for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 revisoreres 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 18. maj 2022

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	Elsebeth Gutheil Stoker, formand Andreas Haugstrup Hommelhoff Rune Kilden
Direktion	Rune Kilden Lars-Erik Larsen
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		
	2021	2020	2019
	DKK	DKK	DKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	0	0	0
Bruttofortjeneste	2.001.592	440.128	1.025
Resultat af ordinær primær drift	-2.400.559	-2.363.952	-2.627
Resultat af finansielle poster	-38.819	69.939	-47
Årets resultat	-1.903.299	-1.770.765	-2.087
Balance			
Balancesum	380.447.647	976.074.682	535.265
Egenkapital	-9.112.772	-7.209.473	-5.439
Pengestrømme			
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	110.693.997	456.115.849	-393.663
- investeringsaktivitet	0	0	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	0	0
- finansieringsaktivitet	166.442.485	430.301.713	451.319
Årets forskydning i likvider	55.748.488	-25.814.136	57.656
Antal medarbejdere	4	4	4
Nøgletal i %			
Overskudsgrad	0,0%	0,0%	0,0%
Soliditetsgrad	-0,7%	-0,7%	-1,0%

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 2021 udviser et underskud på DKK 1.903.299, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 9.112.772.

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

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer, at byggeprojektet står færdigopført og hovedparten af koncernens boligejendomme er frasolgt ved udgangen af regnskabsåret 2022.

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.

Sociale- og personaleforhold

Koncernen har kun få medarbejdere ansat, idet størstedelen af koncernens opgaver er outsourcet til underleverandører eller andre selskaber i Domis-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.

Ledelsesberetning

Da koncernen benytter sig af underleverandører til byggerådgivning og opførelse af fast ejendom, er der en potentiel risiko for korrupsion 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-korrupsion 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 er opfyldt i det 1/3 af den nuværende bestyrelsessammensætning udgør det kvindelige 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		Morderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Nettoomsætning	1	0	0	354.981.720	386.733.343
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		4.402.151	2.804.080	0	0
Andre eksterne omkostninger		-2.400.559	-2.363.952	-336.955.678	-369.152.838
Bruttoresultat		2.001.592	440.128	18.026.042	17.580.505
Personaleomkostninger	2	-4.402.151	-2.804.080	-4.402.151	-2.804.080
Resultat før finansielle poster		-2.400.559	-2.363.952	13.623.891	14.776.425
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-12.528.198	-13.308.438
Finansielle indtægter	3	1.125	113.339	55.888.779	50.460.166
Finansielle omkostninger		-39.944	-43.400	-55.890.520	-50.442.561
Resultat før skat		-2.439.378	-2.294.013	1.093.952	1.485.592
Skat af årets resultat	4	536.079	523.248	-2.997.251	-3.256.357
Årets resultat		-1.903.299	-1.770.765	-1.903.299	-1.770.765

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	0	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	6	0	0	50.680.678	954.544.127
Finansielle anlægsaktiver		0	0	50.680.678	954.544.127
Anlægsaktiver		0	0	50.680.678	954.544.127
Handelsejendomme		1.289.291.716	890.487.313	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	0	0	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	1.264.534.957	0
Andre tilgodehavender		1.091.450	51.271.376	18.750	33.300
Tilgodehavender		1.091.450	51.271.376	1.264.553.707	33.300
Likvide beholdninger		90.064.481	34.315.993	0	315.180
Omsætningsaktiver		1.380.447.647	976.074.682	1.264.553.707	348.480
Aktiver		1.380.447.647	976.074.682	1.315.234.385	954.892.607

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern		Morderselskab	
		2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000	50.000	50.000
Overført resultat		-9.162.772	-7.259.473	-9.162.772	-7.259.473
Egenkapital		-9.112.772	-7.209.473	-9.112.772	-7.209.473
Hensættelse til udskudt skat	9	15.991.427	7.361.241	6.878.055	3.869.890
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	26.750.568	14.222.370
Hensatte forpligtelser		15.991.427	7.361.241	33.628.623	18.092.260
Kreditinstitutter		0	252.533.434	0	252.533.434
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	31.893.593	0	0
Anden gæld		667.431.292	629.087.574	667.431.292	629.087.574
Langfristede gældsforpligtelser	10	667.431.292	913.514.601	667.431.292	881.621.008
Kreditinstitutter	10	380.632.201	0	380.632.201	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10	82.898.458	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		237.473.921	54.351.440	237.473.921	54.351.440
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	84.000	16.500
Anden gæld	10	5.133.120	8.056.873	5.097.120	8.020.872
Kortfristede gældsforpligtelser		706.137.700	62.408.313	623.287.242	62.388.812
Gældsforpligtelser		1.373.568.992	975.922.914	1.290.718.534	944.009.820
Passiver		1.380.447.647	976.074.682	1.315.234.385	954.892.607
Resultatdisponering	8				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13				
Nærtstående parter	14				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	15				
Anvendt regnskabspraksis	16				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-7.259.473	-7.209.473
Årets resultat	0	-1.903.299	-1.903.299
Egenkapital 31. december	50.000	-9.162.772	-9.112.772

Moderselskab

Egenkapital 1. januar	50.000	-7.259.473	-7.209.473
Årets resultat	0	-1.903.299	-1.903.299
Egenkapital 31. december	50.000	-9.162.772	-9.112.772

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2021 DKK	2020 DKK
Årets resultat		-1.903.299	-1.770.765
Reguleringer	11	-497.260	-593.187
Ændring i driftskapital	12	-117.420.884	-459.994.050
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-119.821.443	-462.358.002
Renteindbetalinger og lignende		1.125	113.339
Renteudbetalinger og lignende		-39.944	-43.400
Pengestrømme fra ordinær drift		-119.860.262	-462.288.063
Betalt selskabsskat		9.166.265	6.172.214
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-110.693.997	-456.115.849
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		128.098.767	252.533.434
Optagelse af lån hos andre kreditorer		0	250.000.000
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		38.343.718	-72.231.721
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		166.442.485	430.301.713
Ændring i likvider		55.748.488	-25.814.136
Likvider 1. januar		34.315.993	60.130.129
Likvider 31. december		90.064.481	34.315.993
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		7.246.023	2.448.525
Deponering		82.818.458	31.867.468
Likvider 31. december		90.064.481	34.315.993

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
1 Nettoomsætning				
Geografiske markeder				
Nettoomsætning, indland	0	0	354.981.720	386.733.343
	0	0	354.981.720	386.733.343
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	3.845.132	2.697.163	3.845.132	2.697.163
Pensioner	550.100	101.175	550.100	101.175
Andre personaleomkostninger	6.919	5.742	6.919	5.742
	4.402.151	2.804.080	4.402.151	2.804.080
Heraf udgør vederlag til direktion:				
Direktion	1.500.757	1.500.000	1.500.757	1.500.000
	1.500.757	1.500.000	1.500.757	1.500.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4	4	4
3 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	55.888.779	50.442.561
Andre finansielle indtægter	1.125	113.339	0	17.605
	1.125	113.339	55.888.779	50.460.166
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	0	0	0	0
Årets udskudte skat	-536.079	-523.248	2.997.251	3.256.357
	-536.079	-523.248	2.997.251	3.256.357

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2021	2020
	DKK	DKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	2.040.000	2.040.000
Kostpris 31. december	2.040.000	2.040.000
Værdireguleringer 1. januar	-16.262.370	-2.953.932
Årets resultat	-33.807	25.177
Forskydning i intern avance	-12.494.391	-13.333.615
Værdireguleringer 31. december	-28.790.568	-16.262.370
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	26.750.568	14.222.370
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	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%

6 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Moderselskab
	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder DKK
Kostpris 1. januar	954.544.127
Tilgang i årets løb	360.671.508
Overførsler i årets løb	-1.264.534.957
Kostpris 31. december	50.680.678
Regnskabsmæssig værdi 31. december	50.680.678

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
7 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Salgsværdi af igangværende arbejder	0	0	814.878.610	459.896.890
Acontobetalingen	0	0	-814.878.610	-459.896.890
	0	0	0	0
8 Resultatdisponering				
Overført resultat	-1.903.299	-1.770.765	-1.903.299	-1.770.765
	-1.903.299	-1.770.765	-1.903.299	-1.770.765
9 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	7.361.241	1.712.275	3.869.890	238.966
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-536.079	-523.248	2.997.251	3.256.357
Årets indregnede beløb på hensættelse til udskudt skat	9.166.265	6.172.214	10.914	374.567
Hensættelse til udskudt skat 31. december	15.991.427	7.361.241	6.878.055	3.869.890

Noter til årsregnskabet

10 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	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
Kreditinstitutter				
Mellem 1 og 5 år	0	252.533.434	0	252.533.434
Langfristet del	0	252.533.434	0	252.533.434
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	380.632.201	0	380.632.201	0
	380.632.201	252.533.434	380.632.201	252.533.434
Modtagne forudbetalinger fra kunder				
Mellem 1 og 5 år	0	31.893.593	0	0
Langfristet del	0	31.893.593	0	0
Inden for 1 år	82.898.458	0	0	0
	82.898.458	31.893.593	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	667.431.292	629.087.574	667.431.292	629.087.574
Langfristet del	667.431.292	629.087.574	667.431.292	629.087.574
Øvrig kortfristet gæld	5.133.120	8.056.873	5.097.120	8.020.872
	672.564.412	637.144.447	672.528.412	637.108.446

Der er indgået en samlet finansieringsaftale, hvor gælden til kreditinstitutter forventes tilbagebetalt i regnskabsåret 2022, når lejlighederne forventes solgt.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2021	2020
	DKK	DKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.125	-113.339
Finansielle omkostninger	39.944	43.400
Skat af årets resultat	-536.079	-523.248
	-497.260	-593.187
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i handelsejendomme	-398.804.403	-423.967.290
Ændring i tilgodehavender	50.179.924	-42.656.498
Ændring i leverandører m.v.	231.203.595	6.629.738
	-117.420.884	-459.994.050

Noter til årsregnskabet

13	Koncern		Moderselskab	
	2021	2020	2021	2020
	DKK	DKK	DKK	DKK

Pant og sikkerhedsstillelse

Der er i koncernen udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 900 mio, der giver pant i koncernens handelsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på 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

251.525.589	577.462.251	251.525.589	577.462.251
-------------	-------------	-------------	-------------

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 2021 DKK 516 mio. ekskl. moms.

Andre eventualforpligtelser

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

82.818.458	31.867.468	0	0
------------	------------	---	---

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

Noter til årsregnskabet

14 Nærtstående parter

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

Navn	Hjemsted
CBH Holding Aarhus ApS	Aarhus

	Koncern		Moderselskab	
	2021 DKK	2020 DKK	2021 DKK	2020 DKK
15 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
PricewaterhouseCoopers				
Revisionshonorar	99.000	94.000	55.000	55.000
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	75.000	0	75.000
Skatterådgivning	21.000	303.500	15.000	175.000
Andre ydelser	96.000	556.751	75.000	553.251
	216.000	1.029.251	145.000	858.251

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Lighthouse United for 2021 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 2021 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

16 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.

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".

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Handelsejendomme

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

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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