

---

# *Anpartsselskabet Lighthouse United*

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

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 36 48 36 60

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/3 2024

Nemanja Stankovic  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. marts 2024

## Direktion

Nicolai Hommelhoff

## Bestyrelse

Nemanja Stankovic

Andreas Haugstrup Hommelhoff

Stine Marott Hindby

# 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Anpartsselskabet Lighthouse United for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 20. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Nemanja Stankovic Andreas Haugstrup Hommelhoff Stine Marott Hindby
<b>Direktion</b>	Nicolai Hommelhoff
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Hoved- og nøgletal

Set over en 4-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>			
	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>				
<b>Resultat</b>				
Nettoomsætning	282.468	1.405.713	0	0
Bruttofortjeneste	18.731	64.343	2.002	440
Resultat af primær drift	281	59.474	-2.401	-2.364
Resultat af finansielle poster	-14.066	-1.112	-39	70
Årets resultat	-10.610	45.525	-1.903	-1.771
<b>Balance</b>				
Balancesum	364.591	866.856	1.380.448	976.075
Investeringer i materielle anlægsaktiver	40.791	0	0	0
Egenkapital	25.802	36.412	-9.113	-7.209
<b>Pengestrømme</b>				
Pengestrømme fra:				
- driftsaktivitet	-97.428	950.614	-110.694	-456.116
- investeringsaktivitet	-40.791	0	0	0
- finansieringsaktivitet	-154.513	-632.137	166.442	430.302
Årets forskydning i likvider	-292.732	318.477	55.748	-25.814
Antal medarbejdere	12	5	4	4
<b>Nøgletal</b>				
Overskudsgrad	0,1%	4,2%	0,0%	0,0%
Soliditetsgrad	7,1%	4,2%	-0,7%	-0,7%



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er udvikling, køb og salg samt udlejning af fast ejendom. Yderligere beskæftiger koncernen sig med drift af to restauranter samt et oplevelsescenter der indeholder et bugtcenter og en udsigtsplatform. Koncernens aktiviteter drives gennem fem selskaber beliggende på Aarhus Ø. For yderligere informationer om koncernen henvises til koncernens hjemmesider:

- [www.lighthouseaarhus.dk](http://www.lighthouseaarhus.dk)
- [www.aarhusoeje.dk](http://www.aarhusoeje.dk)
- [www.bavnaarhus.dk](http://www.bavnaarhus.dk)

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på TDKK 10.610, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 25.802.

Resultatet er i høj grad påvirket af opstarts- og etableringsomkostninger i forbindelse med åbningen af Aarhus Øje og restauranterne, Brasserie Bavn og Restaurant Bavn.

Koncernen har prioriteret at få frasolgt de resterende boligejendomme i et vanskeligt marked, der har været præget af et højt rente- og inflationsniveau. Dette er tilnærmelsesvis lykket.

Koncernens erhvervsejendomme blev færdigopført i løbet af 2023. Etableringsomkostningerne blev større end den oprindelige forventning, da der bevidst er blevet foretaget opjusteringer af byggebudgettet for at sikre en state of the art oplevelse for de besøgende. Dette forhold har medført værdiregulering af koncernens erhvervsejendomme.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens realiserede resultat før skat er ikke på det forventede niveau, hvilket dels årsagsforklares af samfundsøkonomiske forhold, hvilket særligt har påvirket forbrugsadfærd og investeringslyst, som har begrænset koncernens forventede salg af boligejendomme.

Ydermere har koncernen udskudt åbningen af restauranterne og Århus Øje, hvilket har medført et mindre indtjeningsgrundlag i 2023 end forventet.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer, at de resterende boligejendomme er frasolgt ved udgangen af regnskabsåret 2024 samt at koncernens erhvervsejendomme er fuldt udlejet. Yderligere forventes det, at driften af Århus Øje og restauranterne Brasserie Bavn og Restaurant Bavn er fuldt etableret.

Resultatet for 2024 vil i høj grad blive påvirket af udviklingen i samfundsøkonomiske forhold, hvilket påvirker pris- og afsætningen af koncernens boligejendomme. Ledelsen har i sin målsætning og forventning for det kommende år taget højde for de samfundsøkonomiske usikkerheder.

Koncernen forventer i 2024 et negativt resultat før skat i niveauet DKK 5-10 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.

# Ledelsesberetning

## Sociale- og personaleforhold

Koncernen har kun få medarbejdere ansat, idet størstedelen af koncernens opgaver er outsourcet til underleverandører eller andre selskaber i domus koncernen, der er en del af Hommelhoff Group 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.

## Redegørelse for kønsmæssig sammensætning

Koncernen har fastsat et måltal på 25% for andelen af generalforsamlingsvalgte kvinder i bestyrelsen for koncernselskaberne. Måltallet har i regnskabsåret ikke været opfyldt, idet den samlede bestyrelse kun har bestået af mænd, da det ikke i regnskabsåret 2023 er lykket at identificere den rette kandidat. I marts 2024 er der indtrådt et kvindeligt bestyrelsesmedlem, hvorved selskabets måltal er opfyldt, og der dermed er opnået ligelig kønsfordeling i henhold til Erhvervsstyrelsens definition heraf.

2023

### Det øverste ledelsesorgan

Samlede antal medlemmer	3
Underrepræsenteret køn i pct.	0%
Måltal i pct.	25%
Årstal for opfyldelse af måltal	2024

### Virksomhedens øvrige ledelsesniveauer

Samlede antal medlemmer	1
Underrepræsenteret køn i pct.	0%

Da selskabets øvrige ledelse består af et medlem og medarbejderantallet i koncernen er under 50, har selskabet valgt at benytte undtagelsesbestemmelserne og ikke opstillet måltal herfor.

## Redegørelse for 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	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning	1	282.468	1.405.713	32.039	348.682
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		75	4.756	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.153	0	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-264.272	-1.342.758	0	-2.581
Andre eksterne omkostninger		-693	-3.368	-24.575	-329.454
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>18.731</b>	<b>64.343</b>	<b>7.464</b>	<b>16.647</b>
Personaleomkostninger	2	-10.273	-4.869	-6.475	-4.756
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-8.177	0	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>281</b>	<b>59.474</b>	<b>989</b>	<b>11.891</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-10.945	36.250
Finansielle indtægter	3	2.767	539	15.770	62.751
Finansielle omkostninger		-16.833	-1.651	-16.168	-62.751
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.785</b>	<b>58.362</b>	<b>-10.354</b>	<b>48.141</b>
Skat af årets resultat	4	3.175	-12.837	-256	-2.616
<b>Årets resultat</b>	5	<b>-10.610</b>	<b>45.525</b>	<b>-10.610</b>	<b>45.525</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023	2022	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Grunde og bygninger	7	67.034	0	0	0
Investeringsejendomme	6	44.232	0	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	897	0	0	0
Indretning af lejede lokaler	7	1.853	0	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>114.016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	0	0	11.265	9.499
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	9	0	0	36.157	80.833
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47.422</b>	<b>90.332</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>114.016</b>	<b>0</b>	<b>47.422</b>	<b>90.332</b>
Handelsejendomme		122.944	435.819	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		954	0	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>123.898</b>	<b>435.819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		449	540	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	179.731	108.224
Andre tilgodehavender		10.220	21.947	5.121	397
Periodeafgrænsningsposter	10	199	9	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.868</b>	<b>22.496</b>	<b>184.852</b>	<b>108.621</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>115.809</b>	<b>408.541</b>	<b>81.989</b>	<b>347.349</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>250.575</b>	<b>866.856</b>	<b>266.841</b>	<b>455.970</b>
<b>Aktiver</b>		<b>364.591</b>	<b>866.856</b>	<b>314.263</b>	<b>546.302</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2023 TDKK	2022 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Selskabskapital		50	50	50	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	0	7.459
Overført resultat		25.752	36.362	25.752	28.903
<b>Egenkapital</b>		<b>25.802</b>	<b>36.412</b>	<b>25.802</b>	<b>36.412</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	4.084	11.147	0	476
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.084</b>	<b>11.147</b>	<b>0</b>	<b>476</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.442	0	0	0
Deposita		173	173	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>3.615</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	12	125	0	0	0
Kreditinstitutter		0	381	0	381
Modtagne forudbetalinger fra kunder		844	36.562	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.333	78.086	28.184	78.086
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	106	0	203
Selskabsskat		4.896	16.417	732	9.019
Anden gæld		292.892	687.572	259.545	421.725
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>331.090</b>	<b>819.124</b>	<b>288.461</b>	<b>509.414</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>334.705</b>	<b>819.297</b>	<b>288.461</b>	<b>509.414</b>
<b>Passiver</b>		<b>364.591</b>	<b>866.856</b>	<b>314.263</b>	<b>546.302</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	15				
Nærtstående parter	16				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	17				
Begivenheder efter balancedagen	18				
Anvendt regnskabspraksis	19				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50	36.362	36.412
Årets resultat	0	-10.610	-10.610
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50</b>	<b>25.752</b>	<b>25.802</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50	7.459	28.903	36.412
Overførsler, reserver	0	3.486	-3.486	0
Årets resultat	0	-10.945	335	-10.610
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>25.752</b>	<b>25.802</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-10.610	45.525
Regulering	13	17.915	13.949
Ændring i driftskapital	14	-75.258	893.517
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-67.953</b>	<b>952.991</b>
Renteindbetalinger og lignende		2.767	539
Renteudbetalinger og lignende		-16.833	-1.651
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-82.019</b>	<b>951.879</b>
Betalt selskabsskat		-15.409	3.811
Andre reguleringer		0	-5.076
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-97.428</b>	<b>950.614</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-40.791	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-40.791</b>	<b>0</b>
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-381	-380.251
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-106	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		3.567	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	173
Tilbagebetaling af gæld til øvrige kreditorer		-157.593	-252.059
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-154.513</b>	<b>-632.137</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-292.732</b>	<b>318.477</b>
Likvider 1. januar		408.541	90.064
<b>Likvider 31. december</b>		<b>115.809</b>	<b>408.541</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		115.809	408.541
<b>Likvider 31. december</b>		<b>115.809</b>	<b>408.541</b>

# Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>1. Nettoomsætning</b>				
<b>Aktiviteter</b>				
Salg af fast ejendom	279.997	1.405.713	32.039	348.682
Udlejning af fast ejendom	734	0	0	0
Restaurationsdrift	1.737	0	0	0
	<b>282.468</b>	<b>1.405.713</b>	<b>32.039</b>	<b>348.682</b>

Nettoomsætningens geografiske placering er udelukkende i Aarhus, Danmark.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	9.553	4.286	5.891	4.173
Pensioner	668	578	563	578
Andre omkostninger til social sikring	51	0	20	0
Andre personaleomkostninger	1	5	1	5
	<b>10.273</b>	<b>4.869</b>	<b>6.475</b>	<b>4.756</b>
Heraf udgør vederlag til direktion	<b>3.013</b>	<b>1.501</b>	<b>3.013</b>	<b>1.501</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	13.131	62.212
Andre finansielle indtægter	2.767	539	2.639	539
	<b>2.767</b>	<b>539</b>	<b>15.770</b>	<b>62.751</b>



## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	4.897	16.416	732	9.019
Årets udskudte skat	-7.063	232	-476	-6.402
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.009	-3.811	0	-1
	<b>-3.175</b>	<b>12.837</b>	<b>256</b>	<b>2.616</b>

	Moderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>5. Resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-10.945	7.459
Overført resultat	335	38.066
	<b>-10.610</b>	<b>45.525</b>

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

### Koncern

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	13.547
Overførsler i årets løb	29.532
Kostpris 31. december	<b>43.079</b>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	1.153
Værdireguleringer 31. december	<b>1.153</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>44.232</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

## Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<b>Koncern</b>
	<b>2023</b>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	44.232
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.153
Budgetterede lejeindtægter	2.577
Budgetterede driftsomkostninger	77
Afkastkrav	5,3 - 5,8%

### 7. Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	0	0	0
Tilgang i årets løb	24.440	920	1.884
Overførsler i årets løb	50.717	0	0
Kostpris 31. december	<u>75.157</u>	<u>920</u>	<u>1.884</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	0	0
Årets nedskrivninger	8.000	0	0
Årets afskrivninger	123	23	31
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>8.123</u>	<u>23</u>	<u>31</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>67.034</u></b>	<b><u>897</u></b>	<b><u>1.853</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>8. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.040	2.040
Kostpris 31. december	2.040	2.040
Værdireguleringer 1. januar	7.459	-28.791
Årets resultat	-18.670	18.254
Forskydning i intern avance	7.724	17.996
Værdireguleringer 31. december	-3.487	7.459
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	12.712	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.265</b>	<b>9.499</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Anpartsselskabet Lighthouse Living	Aarhus	40.000	100%
Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit	Aarhus	40.000	100%
Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv	Aarhus	40.000	100%

## 9. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<b>Moderselskab</b>
	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder
	TDKK
Kostpris 1. januar	80.834
Tilgang i årets løb	35.323
Overførsler i årets løb	-80.000
Kostpris 31. december	36.157
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>36.157</b>

# Noter til årsregnskabet

## 10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejerforeningsbidrag.

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>11. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	11.147	15.991	476	6.878
Årets indregnede beløb på hensættelse til udskudt skat	0	-5.076	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-7.063	232	-476	-6.402
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>4.084</b>	<b>11.147</b>	<b>0</b>	<b>476</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>				

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	2.887	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	555	0	0	0
Langfristet del	3.442	0	0	0
Inden for 1 år	125	0	0	0
	<b>3.567</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>12. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	173	173	0	0
Langfristet del	173	173	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>173</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>13. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-2.767	-539
Finansielle omkostninger	16.833	1.651
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	8.177	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-1.153	0
Skat af årets resultat	-3.175	12.837
	<b>17.915</b>	<b>13.949</b>

	Koncern	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>14. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	231.672	853.473
Ændring i tilgodehavender	11.628	-21.404
Ændring i leverandører mv.	-318.558	61.448
	<b>-75.258</b>	<b>893.517</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2022	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>15. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 6.700 der giver pant i koncernens ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	234.210	435.819	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 108.620 der giver pant i koncernens ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	234.210	435.819	0	0
<b>Andre eventualforpligtelser</b>				
I forbindelse med koncernens salg af lejligheder, indgår deponeringskonti i koncernens likvide beholdninger på i alt:	24.284	51.903	0	0
Koncernens datterselskab, Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv, har afgivet støtteerklæring overfor dets datterselskab maksimeret til TDKK 2.000.				
Koncernens er forpligtet til at gennemgå de solgte lejligheder ved 1 og 5 års gennemgang. Eventuelle omkostninger skal udbedres og betales af hovedentreprenøren.				
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.				



# Noter til årsregnskabet

## 19. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Lighthouse United for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### 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.

### 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.

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

## Resultatopgørelse

### 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.



# Noter til årsregnskabet

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 koncernens nettoomsætning.

## **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## **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 omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med CBH Holding Aarhus ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

# Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 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 og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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 tilgodehavender.

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømme 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.

# Noter til årsregnskabet

## *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

## *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

## *Likvider*

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Deponeringskonti" præsenteret som likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## **Hoved- og nøgletal**

### **Forklaring af nøgletal**

Overskudsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Nettoomsætning
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo