

## LYS 1 afd. 1 ApS

Nordre Strandvej 46  
8240 Risskov

CVR-nr.: 37 19 95 83

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. oktober 2017

---

Peter Skaaning Jørgensen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning.....                          | 2           |
| Den uafhængige revisors påtegning.....          | 3-5         |
| <br>  |             |
| Selskabsoplysninger.....                        | 6           |
| Ledelsesberetning.....                          | 7           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b> |             |
| Resultatopgørelse.....                          | 8           |
| Balance.....                                    | 9-10        |
| Noter.....                                      | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 12-13       |

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for LYS 1 afd. 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 24. oktober 2017

## Direktion

Peter Skaaning Jørgensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LYS 1 afd. 1 ApS

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LYS 1 afd. 1 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Silkeborg, den 24. oktober 2017

## **REVISORERNE HOSTRUPHUS**

### **Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 20 56 04 95

Per Krogh  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

LYS 1 afd. 1 ApS  
Nordre Strandvej 46  
8240 Risskov

E-mail: psj@1927.dk

CVR-nr.: 37 19 95 83  
Stiftet: 3. november 2015  
Hjemstedskommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

## Direktion

Peter Skaaning Jørgensen

## Revisor

Revisorerne Hostruphus  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hostrupsgade 41  
8600 Silkeborg

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år køb, opførelse og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet er alene at udvikle ejendommen Borresøvej 27-31, 8240 Risskov med salg som ejerlejligheder for øje.

Byggeriet og de økonomiske forhold forløber tilfredsstillende og i henhold til forventningerne.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

## **Den forventede udvikling**

Lys 1 afd. 1 har pr. balancedagen købsaftaler på alle lejligheder. Resultatet heraf vil bidrage pænt til koncernregnskabet 2017/18.



# Resultatopgørelse

| Note                                    | <u>2016/17</u>        | <u>2015/16</u>        |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | kr.                   | kr.                   |
|   | -100.953              | -94.134               |
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                |                       |                       |
| 1 Finansielle omkostninger              | <u>0</u>              | <u>-850</u>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>          | <u>-100.953</u>       | <u>-94.984</u>        |
| Skat af årets resultat                  | <u>22.210</u>         | <u>20.709</u>         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                   | <u><u>-78.743</u></u> | <u><u>-74.275</u></u> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                       |                       |
| Overført resultat                       | <u>-78.743</u>        | <u>-74.275</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <u><u>-78.743</u></u> | <u><u>-74.275</u></u> |

# Balance

| Note  | <u>2016/17</u>    | <u>2015/16</u>    |
|---|-------------------|-------------------|
|   | kr.               | kr.               |
| <b>AKTIVER</b>                              |                   |                   |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                        | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| <b>Varebeholdninger</b>                     | <u>33.420.224</u> | <u>14.028.412</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 84.441            | 0                 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 18.200.000        | 0                 |
| Andre tilgodehavender                       | 1.695.381         | 3.070.055         |
| Udskudt skatteaktiv                         | 0                 | 20.709            |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag         | 1.756.148         | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                      | <u>21.735.969</u> | <u>3.090.764</u>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 | <u>7.901.466</u>  | <u>1.114.723</u>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                    | <u>63.057.660</u> | <u>18.233.899</u> |
| <b>AKTIVER</b>                              | <u>63.057.660</u> | <u>18.233.899</u> |

# Balance

| Note  | 2016/17           | 2015/16           |
|---|-------------------|-------------------|
|   | kr.               | kr.               |
| <b>PASSIVER</b>                                 |                   |                   |
| Anpartskapital                                  | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                               | -153.018          | -74.275           |
| 2 <b>EGENKAPITAL</b>                            | <u>-103.018</u>   | <u>-24.275</u>    |
| Hensættelser til udskudt skat                   | 1.713.229         | 0                 |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                   | <u>1.713.229</u>  | <u>0</u>          |
| 3 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt           | 0                 | 9.270.073         |
| 4 Ansvarlig lånekapital                         | 0                 | 5.000.000         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>          | <u>0</u>          | <u>14.270.073</u> |
| Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 41.920.678        | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser        | 4.781.944         | 3.744.153         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder               | 7.763.076         | 227.948           |
| Ansvarlig lånekapital                           | 5.000.000         | 0                 |
| Anden gæld                                      | 1.981.751         | 16.000            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>          | <u>61.447.449</u> | <u>3.988.102</u>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>                       | <u>61.447.449</u> | <u>18.258.174</u> |
| <b>PASSIVER</b>                                 | <u>63.057.660</u> | <u>18.233.899</u> |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                   |                   |
| 6 Eventualforpligtelser                         |                   |                   |
| 7 Nærtstående parter                            |                   |                   |

# Noter

| Note  | 2016/17<br>kr.  | 2015/16<br>kr.   |
|---|-----------------|------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>   |                 |                  |
| Andre finansielle omkostninger  | 0               | 850              |
|   | <u>0</u>        | <u>850</u>       |
| <b>2 Egenkapital</b>  |                 |                  |
| <i>Anpartskapital</i>   |                 |                  |
| Selskabskapital   | 50.000          | 50.000           |
|   | <u>50.000</u>   | <u>50.000</u>    |
| <i>Overført resultat</i>  |                 |                  |
| Overført fra tidligere år   | -74.275         | 0                |
| Overført årets resultat   | -78.743         | -74.275          |
|   | <u>-153.018</u> | <u>-74.275</u>   |
| <b>3 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt</b>  |                 |                  |
| Afdrag, der forfalder senere end 5 år   | 0               | 0                |
| Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år   | 0               | 9.270.073        |
| <i>Langfristet del</i>  | <u>0</u>        | <u>9.270.073</u> |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år  | 0               | 0                |
|   | <u>0</u>        | <u>9.270.073</u> |
| <b>4 Ansvarlig lånekapital</b>  |                 |                  |
| Afdrag, der forfalder senere end 5 år   | 0               | 0                |
| Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år   | 0               | 5.000.000        |
| <i>Langfristet del</i>  | <u>0</u>        | <u>5.000.000</u> |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år  | 0               | 0                |
|   | <u>0</u>        | <u>5.000.000</u> |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                 |                  |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 41.920.678, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 51.620.224.  |                 |                  |
| <b>6 Eventualforpligtelser</b>  |                 |                  |
| Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. |                 |                  |
| <b>7 Nærtstående parter</b>   |                 |                  |
| Posten ansvarlig lånekapital kr. 5.000.000 indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, vedrører udlån ydet af tilknyttet virksomhed 1927 Estate ApS, hvor 1927 Estate ApS' krav er efterstillet øvrige kreditorer.   |                 |                  |

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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 eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Varebeholdninger

Grunde og bygninger, som ikke anses for at være til vedvarende eje eller brug samt byggeprojekter for egen regning, opføres under omsætningsaktiver og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. I anskaffelsessummen indgår direkte produktionsomkostninger i byggeperioden.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme vurderes af selskabet på grundlag af markedets afkastkrav, grunde og bygningers placering, forventet afkast og vedligeholdelsesstand.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### Gældsforpligtelser

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

# PENNEO

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

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

## Per Krogh

### Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1185965913882

IP: 152.115.86.124

2017-11-23 14:18:43Z

NEM ID 

## Peter Skaaning Jørgensen

### Direktør

På vegne af: LYS 1 afd. 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-829639720475

IP: 87.63.110.194

2017-11-27 15:00:06Z

NEM ID 

## Peter Skaaning Jørgensen

### Dirigent

På vegne af: LYS 1 afd. 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-829639720475

IP: 87.63.110.194

2017-11-27 15:00:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CTYDA-CSYYB-2EABV-04HWX-4WU3N-NBXEC

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

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

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

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

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