



Lys 4 28 ApS

Nytorv 5, 1., 6000 Kolding
CVR-nr. 38998560

Årsrapport 01.07.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.02.2020

Jan Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2018/19	8
Balance pr. 30.09.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lys 4 28 ApS

Nytorv 5, 1.

6000 Kolding

CVR-nr.: 38998560

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.09.2019

Bestyrelse

Finn Søndergaard Nissen, formand

Bjarne Elneff

Lars Holger Hansen

Jens Peter Jensen, næstformand

Benny Elneff

Lars Ole Henriksen

Henrik Skaarup Nielsen

Direktion

Jan Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.09.2019 for Lys 4 28 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 19.02.2020

Direktion

Jan Jensen
direktør

Bestyrelse

Finn Søndergaard Nissen
formand

Bjarne Elneff

Lars Holger Hansen

Jens Peter Jensen
næstformand

Benny Elneff

Lars Ole Henriksen

Henrik Skaarup Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Lys 4 28 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lys 4 28 ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 19.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i køb, opførelse og salg af faste ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 259 t.kr., hvilket ledelsen anser som forventet.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Der henvises til note 1 i årsregnskabet vedrørende reetablering af selskabskapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(329.535)	(166.558)
Andre finansielle omkostninger		(2.562)	0
Resultat før skat		(332.097)	(166.558)
Skat af årets resultat	2	72.861	36.780
Årets resultat		(259.236)	(129.778)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(259.236)	(129.778)
Resultatdisponering		(259.236)	(129.778)

Balance pr. 30.09.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Varer under fremstilling		88.200.462	19.626.128
Varebeholdninger	3	88.200.462	19.626.128
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	7.796
Udskudt skat		106.857	36.780
Andre tilgodehavender		6.948.830	58
Periodeafgrænsningsposter		61.798	0
Tilgodehavender		7.117.485	44.634
Likvide beholdninger		827.768	8.300.367
Omsætningsaktiver		96.145.715	27.971.129
Aktiver		96.145.715	27.971.129

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(389.014)	(129.778)
Egenkapital		(339.014)	(79.778)
Ansvarlig lånekapital		27.959.869	27.959.869
Langfristede gældsforpligtelser	4	27.959.869	27.959.869
Bankgæld		68.347.774	0
Deposita		0	65.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		177.086	10.000
Anden gæld		0	16.038
Kortfristede gældsforpligtelser		68.524.860	91.038
Gældsforpligtelser		96.484.729	28.050.907
Passiver		96.145.715	27.971.129
Going concern	1		
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(129.778)	(79.778)
Årets resultat	0	(259.236)	(259.236)
Egenkapital ultimo	50.000	(389.014)	(339.014)

Noter

1 Going concern

Ledelsen forventer, at selskabskapitalen reetableres ved fremtidig indtjening.

2 Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	(70.077)	(36.780)
Regulering vedrørende tidligere år	63	0
Refusion i sambeskatning	(2.847)	0
	(72.861)	(36.780)

3 Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter byggeri under opførelse. Kostprisen omfatter finansieringsomkostninger på samlet 1.172 t.kr.

4 Langfristede forpligtelser

Ansvarlig lånekaptial forrentes ikke indtil byggeriet ibrugtages. Ansvarlig lånekapital forfalder tidligst til betaling, når der er hjemtaget slutfinansiering forudsat, at selskabet har likviditet, der kan indfri den ansvarlige lånekapital.

5 Personaleforhold

Selskabet har 0 ansatte i 2018/19.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve for 90.000 t.kr. i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendomme udgør 88.200 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Regnskabsåret 2018/19 omfatter perioden 01.07.2018 - 30.09.2019 svarende til 15 måneder, regnskabsåret 2017/18 omfatter perioden 06.10.2017 - 30.06.2018. Beløbene i årsregnskabet er derfor ikke fuldt ud sammenlignelige.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætning fra salg af lejligheder indregnes i resultatopgørelsen i perioden, hvor der er foretaget risikoovergang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af byggeprojekter og måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, herunder omkostning til opførelse af byggeprojekter samt finansieringsomkostninger, der kan henføres direkte til opførelsesperioden.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.