

## **BoStad Lysbrolysningen ApS**

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS Skowejen 11, st.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39058456

### **Årsrapport 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.04.2024

---

**Michael Brichmann**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

BoStad Lysbrolynsningen ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS Skovvejen 11, st.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39058456

Hjemsted: Aarhus C

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Tine Sommer, direktør

## Revisor

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Dirch Passers Alle 36

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30700228

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for BoStad Lysbrolysnings ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15.04.2024

**Direktion**

**Tine Sommer**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i BoStad Lysbrolynsningen ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BoStad Lysbrolynsningen ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet 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.

### 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 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. Fejlinformation 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 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 anvendte 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.

### 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til

den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15.04.2024

**EY Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30 70 02 28

**Allan Lunde Pedersen**

statsaut. revisor

MNE-nr. mne34495

**David Bonde-Jørgensen**

statsaut. revisor

MNE-nr. mne47792

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

BoStad Lysbrolysningen ApS har direkte ejendomsinvesteringer.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat før skat for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 udgjorde (29.532) t.kr. Underskuddet skyldes nedskrivninger af værdierne på direkte ejede ejendomme.

Beløb for indeværende og foregående regnskabsår er ikke direkte sammenlignelige, da årets regnskabsperiode omfatter 12 måneder, mens sammenligningstallene omfatter en regnskabsperiode på 18 måneder. Omlægningen af regnskabsåret er sket som følge af ændring i ejerforhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2021/22 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.929</b>	<b>10.319</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(32.819)	13.477
<b>Driftsresultat</b>		<b>(28.890)</b>	<b>23.796</b>
Andre finansielle indtægter	1	130	7.308
Andre finansielle omkostninger	2	(772)	(2.256)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(29.532)</b>	<b>28.848</b>
Skat af årets resultat	3	6.478	(6.346)
<b>Årets resultat</b>		<b>(23.054)</b>	<b>22.502</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(23.054)	22.502
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(23.054)</b>	<b>22.502</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2021/22 t.kr.
Investeringsejendomme		190.181	222.310
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>190.181</b>	<b>222.310</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>190.181</b>	<b>222.310</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55	24
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.428	56
Andre tilgodehavender		368	352
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	2.448
Periodeafgrænsningsposter		53	23
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.904</b>	<b>2.903</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.427</b>	<b>6.619</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.331</b>	<b>9.522</b>
<b>Aktiver</b>		<b>201.512</b>	<b>231.832</b>

**Passiver**

	Note	2023 t.kr.	2021/22 t.kr.
Virksomhedskapital		50	50
Overført overskud eller underskud		164.056	187.110
<b>Egenkapital</b>		<b>164.106</b>	<b>187.160</b>
Udskudt skat		11.852	17.958
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.852</b>	<b>17.958</b>
Deposita		2.209	2.315
Modtagne forudbetalinger fra kunder		124	139
Leverandører af varer og tjenesteydelser		228	349
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.352	21.397
Skyldig skat		631	2.487
Anden gæld		10	27
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.554</b>	<b>26.714</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.554</b>	<b>26.714</b>
<b>Passiver</b>		<b>201.512</b>	<b>231.832</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	50	187.110	187.160
Årets resultat	0	(23.054)	(23.054)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>164.056</b>	<b>164.106</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	107	2
Øvrige finansielle indtægter	23	7.306
	<b>130</b>	<b>7.308</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	772	1.117
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.139
	<b>772</b>	<b>2.256</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2023	2021/22
	t.kr.	t.kr.
Aktuel skat	631	2.487
Ændring af udskudt skat	(6.106)	3.859
Regulering vedrørende tidligere år	(1.003)	0
	<b>(6.478)</b>	<b>6.346</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	t.kr.
Kostpris primo	159.352
Tilgange	690
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>160.042</b>
Dagsværdireguleringer primo	62.958
Årets dagsværdireguleringer	(32.819)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>30.139</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>190.181</b>

Selskabets investeringsejendomme består af én ejendom beliggende i Silkeborg. Ejendommen i Silkeborg er en stor beboelsesejendom.

Investeringsejendommen optages til dagsværdi ved anvendelse af en "Discounted Cash Flow" model (DCF model), med en diskonteringsfaktor på 7,0%. Diskonteringsfaktoren er sat således at de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, inklusive forventet inflation på 2%.

Ved opgørelsen af de fremtidige pengestrømme er der udarbejdet budgetter, som indeholder lejeindtægter, tomgang og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger samt forbedringsomkostninger. Disse har dannet grundlag for indregningen i DCF-modellen.

Den budgetterede lejeindtægt er baseret på den aktuelle lejesituation (i 2023 udgør lejen pr. m<sup>2</sup> 1.141 kr.), og der er indregnet en huslejestigning på 2% baseret på den budgetterede indtægt eller iflg. lejekontrakter, hvor der er aftalt konkrete lejepreiser. Tomgang er budgetteret ud fra den nuværende lejesituation (i 2023 udgør tomgang 21,36%) og fastsættes ud fra den budgetterede tomgang. Vedligeholdelsesomkostninger er budgetteret pr. ejendom med en årlig stigning på mellem 1,0% og 2,0%.

Budgetperioden er 19 år. Terminalværdien beregnes som den budgetterede pengestrøm i år 19 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor inklusive inflation.

Fastsættelse af diskonteringsfaktoren er forbundet med regnskabsmæssige skøn, hvormed der er usikkerhed forbundet med afgørelsen. En stigning i diskonteringsfaktoren med 25bps vil reducere værdien af ejendommen med 9,2 mio. kr., men diskonteringsfaktoren falder med 25bps vil øge værdien af ejendommen med 10,6 mio. kr.

## 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Foreningen AP Pension f.m.b.a. som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet indgår i en fællesregistrering vedrørende moms med koncernens øvrige selskaber, og selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for moms med øvrige selskaber, der indgår i fællesregistrering i BoStad koncernen.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der foreligger ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser i selskabet pr. 31. december 2023.

## 8 Koncernforhold

BoStad Lysbrolysningen ApS er en helejet dattervirksomhed af BoStad Lysbrolysningen Holding ApS, Bredgade 40, 1260 København K. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

# 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

Beløb for indeværende og foregående regnskabsår er ikke direkte sammenlignelige, da årets regnskabsperiode omfatter 12 måneder, mens sammenligningsårene omfatter en regnskabsperiode på 18 måneder. Omlægningen af regnskabsåret er sket som følge af ændring i ejerforhold.

## 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, ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger m.m.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra udlejning af lejemål og indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen har fundet sted. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af den fastsatte leje.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger 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 indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter m.m.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger m.m.

**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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 19 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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



**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.

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.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.