

**Lyshøj Ejendomsselskab ApS**  
**Gl. Stenderupvej 13, 5672 Broby**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2019**

---

**CVR-nr. 39 84 59 70**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2020.

---

**Marianne Ploug**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Lyshøj Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 3. juni 2020

**Direktion**

Marianne Ploug

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Lyshøj Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lyshøj Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 3. juni 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Lyshøj Ejendomsselskab ApS Gl. Stenderupvej 13 5672 Broby
	CVR-nr.: 39 84 59 70
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Marianne Ploug, Gl. Stenderupvej 13, 5672 Broby
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er investering i udlejningsejendomme samt anden hermed forbunden aktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 9.227. Det ordinære resultat efter skat udgør -24.671. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt egenkapitalen. Selskabets ledelse er bekendt med reglerne herom i selskabsloven.

Ledelsen forventer egenkapitalen retableret gennem positiv drift i de kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lyshøj Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende ejendomme omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2019</u>	<u>4/9 - 31/12 2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.227</b>	<b>-57.427</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-8.387	-5.313
1 Øvrige finansielle omkostninger	-25.511	-9
<b>Resultat før skat</b>	<b>-24.671</b>	<b>-62.749</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-24.671</b>	<b>-62.749</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-24.671	-62.749
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-24.671</b>	<b>-62.749</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	856.842	844.687
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>856.842</u>	<u>844.687</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	300.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>300.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.156.842</u></b>	<b><u>844.687</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	17.005	804
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.005</u></b>	<b><u>804</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.173.847</u></b>	<b><u>845.491</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-87.420	-62.749
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-37.420</b>	<b>-12.749</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	650.998	0
Deposita	10.000	10.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>660.998</u>	<u>10.000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	21.000	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	524.269	843.240
Anden gæld	5.000	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>550.269</u>	<u>848.240</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.211.267</u></b>	<b><u>858.240</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.173.847</u></b>	<b><u>845.491</u></b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 43286	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-62.749</u>	<u>-62.749</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-62.749	-12.749
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-24.671</u>	<u>-24.671</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-87.420</u></b>	<b><u>-37.420</u></b>

## Noter

---

	1/1 - 31/12 2019	4/9 - 31/12 2018
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	25.511	9
	<u>25.511</u>	<u>9</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	850.000	0
Tilgang i årets løb	20.542	850.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>870.542</u>	<u>850.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-5.313	0
Årets af-/nedskrivninger	-8.387	-5.313
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-13.700</u>	<u>-5.313</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>856.842</u>	<u>844.687</u>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 672 t.kr., er der udstedt et ejerpantebrev i grunde og bygninger på nominelt 568 t.kr. Restgælden udgør pr. 31. december 2019 672 t.kr.		

# PENNEO

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

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

## Marianne Ploug

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-093076196726

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-05 06:46:37Z

NEM ID 

## Marianne Ploug

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-093076196726

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-05 06:46:37Z

NEM ID 

## Jørn Dam Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255008299560

IP: 77.233.xxx.xxx

2020-06-05 06:52:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HCCB2-2DP4P-E0TWM-FO2L7-NGLQL-B33Q6

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>. 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>