

---

# ***Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit***

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

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 41 01 43 50

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 18/5 2022

Nemanja Stankovic  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. maj 2022

## Direktion

Rune Kilden  
direktør

Lars-Erik Mors Larsen  
direktør

## Bestyrelse

Elsebeth Gutheil Stoker  
formand

Andreas Haugstrup  
Hommelhoff

Rune Kilden

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Aarhus, den 18. maj 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

# Selskabsoplysninger

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit<br>Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5.<br>8000 Aarhus C<br><br>CVR-nr.: 41 01 43 50<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Aarhus |
| <b>Bestyrelse</b> | Elsebeth Gutheil Stoker, formand<br>Andreas Haugstrup Hommelhoff<br>Rune Kilden  |
| <b>Direktion</b>  | Rune Kilden<br>Lars-Erik Mors Larsen   |
| <b>Revision</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Nobelparken<br>Jens Chr. Skous Vej 1<br>8000 Aarhus C  |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 4.789, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 20.843.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2021<br>DKK   | 2020<br>DKK   |
|--|------|---------------|---------------|
| Andre eksterne omkostninger            |      | -6.000        | -6.000        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>-6.000</b> | <b>-6.000</b> |
| Finansielle indtægter                  |      | 1.125         | 62            |
| Finansielle omkostninger               |      | -1.001        | -3.750        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-5.876</b> | <b>-9.688</b> |
| Skat af årets resultat                 | 1    | 1.087         | 1.320         |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-4.789</b> | <b>-8.368</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |               |               |
|-------------------|--|---------------|---------------|
| Overført resultat |  | -4.789        | -8.368        |
|                   |  | <b>-4.789</b> | <b>-8.368</b> |

## Balance 31. december

|   | Note | 2021<br>DKK       | 2020<br>DKK       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder      |      | 84.000            | 16.500            |
| Andre tilgodehavender                             |      | 6.500             | 1.500             |
| <b>Tilgodehavender</b>                            |      | <b>90.500</b>     | <b>18.000</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                       |      | <b>82.834.801</b> | <b>31.907.225</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                          |      | <b>82.925.301</b> | <b>31.925.225</b> |
| <b>Aktiver</b>                                    |      | <b>82.925.301</b> | <b>31.925.225</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      |                   |                   |
| Selskabskapital                                   |      | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                                 |      | -19.157           | -14.368           |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>20.843</b>     | <b>25.632</b>     |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 0                 | 31.893.593        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 2    | <b>0</b>          | <b>31.893.593</b> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               | 2    | 82.898.458        | 0                 |
| Anden gæld  |      | 6.000             | 6.000             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>82.904.458</b> | <b>6.000</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>82.904.458</b> | <b>31.899.593</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>82.925.301</b> | <b>31.925.225</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 3    |                   |                   |
| Nærtstående parter                                | 4    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 5    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u> | <u>I alt</u>  |
|---------------------------------|------------------------|-----------------|---------------|
|                                 | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>      | <u>DKK</u>    |
| Egenkapital 1. januar           | 40.000                 | -14.368         | 25.632        |
| Årets resultat                  | 0                      | -4.789          | -4.789        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>40.000</b>          | <b>-19.157</b>  | <b>20.843</b> |

# Noter til årsregnskabet

|                                 | 2021<br>DKK   | 2020<br>DKK   |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |               |               |
| Årets aktuelle skat             | 0             | 0             |
| Årets udskudte skat             | -1.087        | -1.320        |
|                                 | <u>-1.087</u> | <u>-1.320</u> |

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Mellem 1 og 5 år | 0                 | 31.893.593        |
| Langfristet del  | 0                 | 31.893.593        |
| Inden for 1 år   | 82.898.458        | 0                 |
|                  | <u>82.898.458</u> | <u>31.893.593</u> |

## 3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Anpartsselskabet Lighthouse Uniteds gæld til Nykredit.

### Andre eventualforpligtelser

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| I forbindelse med selskabets salg af lejligheder, indgår deponeringskonti i selskabets likvide beholdninger på i alt | 82.818.458 | 31.867.468 |
|--|------------|------------|

Selskabet hæfter solidarisk for skatter mv. af koncernens sambeskattede indkomst mv.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Anpartsselskabet Lighthouse United

Aarhus

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

### 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 eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

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

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

## Balancen

### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.