

Ejendomsselskabet Lyhnes Vej ApS

Vindingvej 2A, 7100 Vejle

CVR-nr. 41 60 18 33

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2023

Dirigent:

.....
Allan Christensen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Lyhnes Vej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. juni 2023

Direktion:

.....
Allan Christensen
CEO

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lyhnes Vej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lyhnes Vej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Vejle, den 23. juni 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor
mne26778

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Lyhnes Vej ApS
Adresse, postnr., by	Vindingvej 2A, 7100 Vejle
CVR-nr.	41 60 18 33
Stiftet	19. august 2020
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Allan Christensen, CEO
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af fast ejendom samt dertilhørende aktiviteter. Selskabet har i regnskabsåret igangsat byggeri af 29 boliger, der ejes med henblik på senere udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 1.073.194 kr. mod et underskud på 7.202 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 1.105.992 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttotab	-62.547	-6.971
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.469.639	0
	Resultat før finansielle poster	1.407.092	-6.971
	Finansielle omkostninger	-33.234	-231
	Resultat før skat	1.373.858	-7.202
2	Skat af årets resultat	-300.664	0
	Årets resultat	1.073.194	-7.202
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.073.194	-7.202
		1.073.194	-7.202

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	10.340.112	0
		<u>10.340.112</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.340.112</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	3.019.948
		<u>0</u>	<u>3.019.948</u>
	Likvide beholdninger	<u>93.882</u>	<u>22.350</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>93.882</u>	<u>3.042.298</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.433.994</u>	<u>3.042.298</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.065.992	-7.202
	Egenkapital i alt	<u>1.105.992</u>	<u>32.798</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	300.664	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>300.664</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Ansvarlig lånekapital	5.562.800	0
		<u>5.562.800</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.464.538	9.500
	Gæld til selskabsdeltagere	0	3.000.000
		<u>3.464.538</u>	<u>3.009.500</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.027.338</u>	<u>3.009.500</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.433.994</u>	<u>3.042.298</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	-7.202	-7.202
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-7.202	32.798
Overført via resultatdisponering	0	1.073.194	1.073.194
Egenkapital 31. december 2022	40.000	1.065.992	1.105.992

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lyhnes Vej ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-
ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-
værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-
tidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kost-
prisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som
salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere
salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Handelsejendomme måles til kostpris, hvilket omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostnin-
ger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

Egenkapital

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af
årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte
acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem
regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt
skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kon-
torejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er
opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I
de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles
udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af
forpligtelsen.

Udskudt 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
indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af frem-
tidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.
Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af
afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amor-
tiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så for-
skellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I
finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle lea-
singkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	300.664	0
	<u>300.664</u>	<u>0</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Tilgange		5.850.525
Overført		3.019.948
Kostpris 31. december 2022		<u>8.870.473</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		0
Årets værdireguleringer		1.469.639
Opskrivninger 31. december 2022		<u>1.469.639</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>10.340.112</u>

Investeringsejendomme omfatter igangværende byggeri af investeringsejendomme som besiddes til senere udlejning til beboelse. Dagsværdien er baseret på en handel mellem uafhængige parter i regnskabsåret (Selskabshandel).

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 0 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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.”

Allan Christensen

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet Lyhnes Vej ApS

Serienummer: 70b43037-3777-41a3-802e-0f6dcd69877d

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-06-23 08:54:43 UTC



Allan Christensen

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Lyhnes Vej ApS

Serienummer: 70b43037-3777-41a3-802e-0f6dcd69877d

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-06-23 08:54:43 UTC



Lars Koudal Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704910153

IP: 62.199.xxx.xxx

2023-06-23 09:53:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: XWHPE-Z2FF7-XM6KU-F7KNP-LMEMX-26Z3E

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>