



**Revisionscentret Padborg**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Møllegade 2B

6330 Padborg

**T** 74 67 15 15

**E** padborg@revisor.dk

**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## **Lyon Estates ApS**

**Kilen 2**

**6330 Padborg**

**CVR-nr. 41 90 16 08**

**Årsrapport for perioden**

**1. december 2020 til 31. december 2021**

**(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. juli 2022

---

Kåre Solhøj Dahle  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. december 2020 - 31. december 2021	10
Balance 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2020 - 31. december 2021 for Lyon Estates ApS.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2020 - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Padborg, den 15. juli 2022

### **Direktion**

Kåre Solhøj Dahle

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Lyon Estates ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Lyon Estates ApS for regnskabsåret 1. december 2020 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 15. juli 2022

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne43433

Hans Christian Christensen  
Registreret Revisor HD (r)  
MNE-nr. mne1516

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lyon Estates ApS  
Kilen 2  
6330 Padborg

CVR-nr.: 41 90 16 08

Regnskabsperiode: 1. december 2020 - 31. december 2021

Hjemsted: Padborg

### Direktion

Kåre Solhøj Dahle

### Revisor

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsinvestering, udlejning og investering og finansiering samt virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 3.516.421, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.266.421.

Værdiansættelse af investeringsejendomme er værdireguleret fra kostpriser, til anslået dagsværdi, kr. 8.000.000 pr. 31. december 2021.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, sammenlignelige handler. Den anvendte afkastsats er fastsat til 8 % p.a.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodellen anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

#### Markedsforhold:

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f.eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

#### Regulering:

Ændring i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejustrøkelser) og ændringer i driftsomkostninger.

#### Udvikling:

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedring, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lyon Estates ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020/21 er selskabets første regnskabsperiode.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme værdiansættes til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgår af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne. Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hvert enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Den afkastbaserede model sammenholdes med sammenlignelige handler.

Den af selskabet anvendte model, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til markedisleje
- 3)-driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind - og udvendig vedligeholdelse etc.)
- 4)-administration  
nettoresultat(sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent  
=kapitaliseret nettoresultat /afkastprocent(5) / 100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8)Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) / 100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje. Udlejningsprocenten forventes at være på 100 %.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendige og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

## Anvendt regnskabspraksis

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer(fradrag) til forestående væsentlige renoverings - og ombygningsopgaver samt leje for ikke-udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

### 8) Dagsværdi:

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommen afspejles i den opgjorte dagsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Selskabsskat og udskudt skat

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. december 2020 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>295.813</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.281.640
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.577.453</b>
Finansielle omkostninger		<u>-69.242</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.508.211</b>
Skat af årets resultat		<u>-991.790</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.516.421</u></b>
Overført resultat		<u>3.516.421</u>
		<b><u>3.516.421</u></b>

## Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>8.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>8.000.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.000.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>45.854</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>45.854</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>152.612</b></u>	<u><b>350.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>198.466</b></u>	<u><b>350.000</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.198.466</b></u></u>	<u><u><b>350.000</b></u></u>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		750.000	350.000
Overført resultat		3.516.421	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.266.421</b>	<b>350.000</b>
Hensættelse til udskudt skat		964.312	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>964.312</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.069.756	0
Andre kreditinstitutter		1.148.282	0
Deposita		100.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.318.038</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	139.073	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		458.144	0
Selskabsskat		27.478	0
Anden gæld		25.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>649.695</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.967.733</b>	<b>0</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.198.466</b>	<b>350.000</b>

## Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. december 2020	350.000	0	350.000
Kontant kapitalforhøjelse	400.000	0	400.000
Årets resultat	0	3.516.421	3.516.421
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>750.000</b>	<b>3.516.421</b>	<b>4.266.421</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	kr.
<b>Dagsværdi af investeringsejendomme</b>	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>4.281.640</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>8.000.000</u>
Dagsværdien for 2021 er beregnet ud fra en forretningskrav på 8 %.	

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. december 2020	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.124.829	55.073	864.216
Andre kreditinstitutter	0	1.232.282	84.000	812.282
Deposita	0	100.000	0	100.000
	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.457.111</b></u>	<u><b>139.073</b></u>	<u><b>1.776.498</b></u>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.144, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 3.632.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.265 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 1.265 til sikkerhed for realkreditinstitut og bankgæld.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kåre Solhøj Dahle

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-033700803030  
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2022 kl.: 08:25:20  
Underskrevet med NemID

## Hans Christian Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 31737478  
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2022 kl.: 08:38:54  
Underskrevet med NemID

## Claus Møller Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-384515870112  
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2022 kl.: 08:34:02  
Underskrevet med NemID

## Kåre Solhøj Dahle

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-033700803030  
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2022 kl.: 08:44:43  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: c84c9etyKgy248068818

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).