



**Revisionscentret
Aabenraa & Padborg**

Godkendt revisionsaktieselskab

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. januar til 31. december 2023
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. juli 2024

Kåre Solhøj Dahle
dirigent

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk

Møllegade 2B st
6330 Padborg
T 7467 1515
E padborg@revisor.dk
W www.revisor.dk

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	7
Balance 31. december 2023	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2024

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. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 2024

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

Claus Møller Hansen
Statsautoriseret Revisor
mne43433

Hans Christian Christensen
Registreret Revisor HD (r)
mne1516

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lyon Estates ApS
Kilen 2
6330 Padborg

CVR-nr.: 41 90 16 08

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

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 2023 udviser et overskud på DKK 1.484.660, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 5.955.417.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lyon Estates ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		351.373	446.000
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		351.373	446.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.750.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		2.101.373	446.000
Finansielle omkostninger	1	<u>-197.971</u>	<u>-184.050</u>
Resultat før skat		1.903.402	261.950
Skat af årets resultat		<u>-418.742</u>	<u>-57.616</u>
Årets resultat		<u>1.484.660</u>	<u>204.334</u>
Overført resultat		<u>1.484.660</u>	<u>204.334</u>
		<u>1.484.660</u>	<u>204.334</u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		9.900.000	8.000.000
Investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>9.900.000</u>	<u>8.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.900.000</u>	<u>8.000.000</u>
Likvide beholdninger		<u>51.470</u>	<u>340.338</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>51.470</u>	<u>340.338</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.951.470</u></u>	<u><u>8.340.338</u></u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført resultat		<u>5.205.417</u>	<u>3.720.755</u>
Egenkapital		<u>5.955.417</u>	<u>4.470.755</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.394.646</u>	<u>986.794</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.394.646</u>	<u>986.794</u>
Gæld til realkreditinstitutter		937.162	1.015.473
Andre kreditinstitutter		1.110.105	1.125.079
Deposita		<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>2.147.267</u>	<u>2.240.552</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	105.000	109.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		325.750	480.402
Selskabsskat		10.890	35.134
Anden gæld		<u>12.500</u>	<u>17.501</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>454.140</u>	<u>642.237</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.601.407</u>	<u>2.882.789</u>
Passiver i alt		<u>9.951.470</u>	<u>8.340.338</u>

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	750.000	3.720.757	4.470.757
Årets resultat	0	1.484.660	1.484.660
Egenkapital 31. december 2023	750.000	5.205.417	5.955.417

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.099	9.438
Andre finansielle omkostninger	190.872	174.612
	197.971	184.050

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen 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

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) 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, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	10.700.000	9.900.000	9.100.000
Ændring i dagsværdi	800.000	0	-800.000

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2023	31. december 2023	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.070.673	1.013.162	76.000	633.000
Andre kreditinstitutter	1.179.079	1.139.105	29.000	994.000
Deposita	100.000	100.000	0	0
	2.349.752	2.252.267	105.000	1.627.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.013, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 5.882.

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.

Kaare Solhøj Dahle

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kåre Solhøj Dahle

Direktør

ID: 259b352f-b8b3-4146-b1d3-2a6ff706144b

Tidspunkt for underskrift: 16-07-2024 kl.: 09:48:42

Underskrevet med MitID



Claus Møller Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Claus Møller Hansen

Revisor

ID: 6b2c1737-91c4-4457-94e1-b3af3b0ba20f

Tidspunkt for underskrift: 16-07-2024 kl.: 10:03:17

Underskrevet med MitID



Hans Christian Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Hans Christian Christensen

Revisor

ID: 805b371b-f36c-448d-b01e-22cd06ebbf23

Tidspunkt for underskrift: 16-07-2024 kl.: 10:16:06

Underskrevet med MitID



Kaare Solhøj Dahle

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kåre Solhøj Dahle

Dirigent

ID: 259b352f-b8b3-4146-b1d3-2a6ff706144b

Tidspunkt for underskrift: 16-07-2024 kl.: 11:17:01

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 657fbaXrJTk251950874

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.