



**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 2022
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. juli 2023

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 2022	10
Balance 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 13. juli 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 13. juli 2023

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. januar - 31. december 2022

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 2022 udviser et overskud på kr. 204.334, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.470.755.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lyon Estates ApS for 2022 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.

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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		446.000	295.813
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		446.000	295.813
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	4.281.640
Resultat før finansielle poster		446.000	4.577.453
Finansielle omkostninger	2	-184.050	-69.242
Resultat før skat		261.950	4.508.211
Skat af årets resultat		-57.616	-991.790
Årets resultat		204.334	3.516.421
Overført resultat		204.334	3.516.421
		204.334	3.516.421

Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>45.854</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>45.854</u>
Likvide beholdninger		<u>340.338</u>	<u>152.612</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>340.338</u>	<u>198.466</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.340.338</u></u>	<u><u>8.198.466</u></u>

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført resultat		3.720.755	3.516.421
Egenkapital		4.470.755	4.266.421
Hensættelse til udskudt skat		986.794	964.312
Hensatte forpligtelser i alt		986.794	964.312
Gæld til realkreditinstitutter		1.015.473	1.069.756
Andre kreditinstitutter		1.125.079	1.148.282
Deposita		100.000	100.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.240.552	2.318.038
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	109.200	139.073
Gæld til tilknyttede virksomheder		480.402	458.144
Selskabsskat		35.134	27.478
Anden gæld		17.501	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser		642.237	649.695
Gældsforpligtelser i alt		2.882.789	2.967.733
Passiver i alt		8.340.338	8.198.466

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	750.000	3.516.421	4.266.421
Årets resultat	0	204.334	204.334
Egenkapital 31. december 2022	750.000	3.720.755	4.470.755

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Dagsværdi af investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	0	4.281.640
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	0	8.000.000
Dagsværdien for 2021 er beregnet ud fra en forretningskrav på 8 %.		

	2022	2021
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.438	0
Andre finansielle omkostninger	174.612	69.242
	184.050	69.242

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.124.829	1.070.673	55.200	790.000
Andre kreditinstitutter	1.232.282	1.179.079	54.000	909.000
Deposita	100.000	100.000	0	0
	2.457.111	2.349.752	109.200	1.699.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.089, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kåre Solhøj Dahle
Dirigent
ID: 259b352f-b8b3-4146-b1d3-2a6ff706144b
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 17:35:31
Underskrevet med MitID



Kåre Solhøj Dahle

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kåre Solhøj Dahle
Direktør
ID: 259b352f-b8b3-4146-b1d3-2a6ff706144b
Tidspunkt for underskrift: 13-07-2023 kl.: 17:35:31
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: 13-07-2023 kl.: 18:07:10
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: 13-07-2023 kl.: 18:14:09
Underskrevet med MitID



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 004209p.Xxxh250452688