

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9879 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

Kalvebod Brygge 39 - 41  
c/o Lund Elmer Sandager  
1560 København V

CVR-nr. 56943919

## Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den

---

Carsten Brink  
Dirigent

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. juni 2024

## Direktion

Carsten Brink  
Direktør

## Bestyrelse

Carsten Brink  
Medlem

Eva Salomonsen  
Medlem

Finn Altschuler  
Medlem

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". 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.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### 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 revision 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 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.

Hellerup, den 5. juni 2024

**BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S**

CVR-nr. 18967901

Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

mne41343

## EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ Kalvebod Brygge 39 - 41 c/o Lund Elmer Sandager 1560 København V
CVR-nr.	56943919
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Brink, Direktør Eva Salomonsen Finn Altschuler
<b>Direktion</b>	Carsten Brink
<b>Revisor</b>	BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S Tuborgvej 32 2900 Hellerup
CVR-nr.	18967901

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af selskabets udlejningsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 9.716.628, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 151.730.213, og en egenkapital på kr. 114.060.289.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ for 2023 er aflagt 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 tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.



# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører uanset forfaldstidspunktet.

#### Eksterne omkostninger

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger og afskrivninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

#### 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 realkreditlån mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

## **EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

##### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

##### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

### Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.285.169</b>	<b>2.401.593</b>
Personaleomkostninger	1	-416.333	-495.728
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.661	-5.662
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		200.240	-145.205
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.063.415</b>	<b>1.754.998</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		8.132.375	555.958
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		356.298	390.821
Andre finansielle indtægter		981	0
Finansielle omkostninger	2	-309.515	-300.247
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.243.554</b>	<b>2.401.530</b>
Skat af årets resultat	3	-526.926	-405.346
<b>Årets resultat</b>		<b>9.716.628</b>	<b>1.996.184</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		8.132.375	555.958
Overført resultat		1.584.253	1.440.226
<b>Resultatdisponering</b>		<b>9.716.628</b>	<b>1.996.184</b>

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	5.661
Investeringsjendomme	4	80.000.000	74.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>80.000.000</b>	<b>74.005.661</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	53.731.200	45.598.824
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>53.731.200</b>	<b>45.598.824</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>133.731.200</b>	<b>119.604.485</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.107.618	9.475.711
Andre tilgodehavender		44.725	76.253
Indestående Grundejernes Investeringsfond		4.992.235	4.089.201
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.144.578</b>	<b>13.641.165</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.854.435</b>	<b>1.040.838</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.999.013</b>	<b>14.682.003</b>
<b>Aktiver</b>		<b>151.730.213</b>	<b>134.286.488</b>

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		800.000	800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		48.500.170	40.367.795
Overført resultat		64.760.119	63.175.866
<b>Egenkapital</b>		<b>114.060.289</b>	<b>104.343.661</b>
Hensættelser til udskudt skat		10.514.177	10.445.000
Vedligeholdelsesforpligtelser § 120		5.927.320	4.958.280
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.441.497</b>	<b>15.403.280</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.909.450	9.599.339
Forudbetalt husleje og deposita		3.119.192	3.226.622
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>12.028.642</b>	<b>12.825.961</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		689.511	667.237
Gæld til banker		4.621.950	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		892.280	111.680
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.339.293	150.822
Selskabsskat		261.283	276.453
Anden gæld		395.468	507.394
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.199.785</b>	<b>1.713.586</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.228.427</b>	<b>14.539.547</b>
<b>Passiver</b>		<b>151.730.213</b>	<b>134.286.488</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Nærtstående parter	9		

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi- metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	800.000	40.367.795	63.175.866	104.343.661
Årets resultat	0	8.132.375	1.584.253	9.716.628
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>800.000</b>	<b>48.500.170</b>	<b>64.760.119</b>	<b>114.060.289</b>



# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Noter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	407.437	495.486
Pensioner	8.100	242
Andre omkostninger til social sikring	796	0
	<u><b>416.333</b></u>	<u><b>495.728</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelsen t.kr. 75.		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	309.515	300.247
	<u><b>309.515</b></u>	<u><b>300.247</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	395.283	410.346
Regulering af udskudt skat	69.177	-5.000
Regulering af skat vedr. tidligere år	62.466	0
	<u><b>526.926</b></u>	<u><b>405.346</b></u>

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	11.546.308	11.401.103
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	5.799.761	145.205
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.346.069</b>	<b>11.546.308</b>
Dagsværdireguleringer primo	62.453.692	62.598.897
Årets reguleringer	200.239	-145.205
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>62.653.931</b>	<b>62.453.692</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>80.000.000</b>	<b>74.000.000</b>

Selskabets investeringsejendom består af en boligudlejningsejendom beliggende i Valby.

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaserede model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2024 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Driftsafkastet for 2024 er opgjort til t.kr. 2.159.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2023 er anvendt et afkastkrav på 3,00 % (2022 2,75 %). En ændring i afkastsatserne vil have, væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre, et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Følsomhedsberegninger ved ændrede afkastkrav på +/- 0,25%:

3,25%, Ejendommens værdi mio.kr. 75, regulering mio.kr. -5

2,75%, Ejendommens værdi mio.kr. 87, regulering mio.kr. +7

## 5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
A/S Byggeselskabet Valbyport I	35,00	100.502.268	21.142.634
Bülowsvej 30 - 30 A-B A/S	100,00	18.555.405	732.451
		<b>119.057.673</b>	<b>21.875.085</b>

# EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

## Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8.909.450	5.974.661
	<b>8.909.450</b>	<b>5.974.661</b>

Kursværdi af realkredit udgør t.kr. 9.232.

## 7. Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelse:

Indvendig vedligeholdelse t.kr. 4.016

Udvendig vedligeholdelse § 119 kr. -56 og § 120 t.kr. 5.927.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.599 er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 80.000.

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 4.622 er der givet pant i ejendom ved ejerpantebrev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 80.000.

## 9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Eva Salomonsen, Mars Allé 32, 2860 Søborg - Bestyrelsesmedlem.

Finn Altschuler, Fridtjof Nansens Pl 5, 2.th, 2100 København Ø - Bestyrelsesmedlem.

Carsten Brink, Bylaugsvænget 23, 2791 Dragør - Bestyrelsesmedlem og direktør.

Transaktioner:

Advokatfirmaet Lund Elmer Sandager har løbende ydet juridisk assistance og administration af selskabets ejendom. Assistancen er foregået på markedsmæssige vilkår.

Ejerforhold:







Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Fabrikant Adolph Møller og hustru Antionette Møllers Fond, CVR-nr. 27 17 82 19.  
c/o Lund Elmer Sandager, Kalvebod Brygge 39-41, 1560 København V

# 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.”

<p><b>Carsten Robert Brink</b> Direktør Serienummer: 955abc77-8834-4f2f-add4-7be09f59f6b7 IP: 82.163.xxx.xxx 2024-06-12 08:56:08 UTC</p> <p>Mit </p>	<p><b>Carsten Robert Brink</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: 955abc77-8834-4f2f-add4-7be09f59f6b7 IP: 82.163.xxx.xxx 2024-06-12 08:56:08 UTC</p> <p>Mit </p>
<p><b>Eva Salomonsen</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: 399822f1-74e5-47b0-8abe-c8e357ba0a36 IP: 62.135.xxx.xxx 2024-06-12 11:04:33 UTC</p> <p>Mit </p>	<p><b>Finn Altschuler</b> Bestyrelsesmedlem Serienummer: 266706f4-c3ea-4001-9aac-3354a4280729 IP: 188.120.xxx.xxx 2024-06-12 12:46:30 UTC</p> <p>Mit </p>
<p><b>Jeppe Winding</b> Statsautoriseret revisor Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d IP: 92.241.xxx.xxx 2024-06-12 13:58:55 UTC</p> <p>Mit </p>	<p><b>Carsten Robert Brink</b> Dirigent Serienummer: 955abc77-8834-4f2f-add4-7be09f59f6b7 IP: 82.163.xxx.xxx 2024-06-12 14:03:32 UTC</p> <p>Mit </p>

Penneo dokumentnøgle: A1TAG-J58PS-Q5LOA-53P26-J3AL3-BZAD5

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