

---

# *Anpartsselskabet Lighthouse United*

Helga Pedersens Gade 63, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2024

---

CVR-nr. 36 48 36 60

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 2/4 2025

Nemanja Stankovic  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter til årsregnskabet	13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Anpartsselskabet Lighthouse United.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 2. april 2025

## Direktion

Nicolai Hommelhoff

## Bestyrelse

Nemanja Stankovic

Andreas Haugstrup Hommelhoff

Stine Marott Hindby

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Anpartsselskabet Lighthouse United

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Anpartsselskabet Lighthouse United for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

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

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 regnskabet, 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 regnskabet 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 koncernens og 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 regnskabet 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 2. april 2025

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding  
statsautoriseret revisor  
mne33714

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Anpartsselskabet Lighthouse United Helga Pedersens Gade 63 8000 Aarhus C  CVR-nr: 36 48 36 60 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Nemanja Stankovic Andreas Haugstrup Hommelhoff Stine Marott Hindby
<b>Direktion</b>	Nicolai Hommelhoff
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<b>Koncern</b>				
	2024	2023	2022	2021	2020
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	151.683	282.468	1.405.713	0	0
Bruttofortjeneste	8.569	18.731	64.343	2.002	440
Resultat af primær drift	-5.722	281	59.474	-2.401	-2.364
Resultat af finansielle poster	-6.566	-14.066	-1.112	-39	70
Årets resultat	-11.253	-10.610	45.525	-1.903	-1.771
<b>Balance</b>					
Balancesum	166.002	364.591	866.856	1.380.448	976.075
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.593	40.791	0	0	0
Egenkapital	14.549	25.802	36.412	-9.113	-7.209
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	82.405	-97.428	950.614	-110.694	-456.116
- investeringsaktivitet	-3.559	-40.791	0	0	0
- finansieringsaktivitet	-145.240	-154.513	-632.137	166.442	430.302
Årets forskydning i likvider	-66.394	-292.732	318.477	55.748	-25.814
Antal medarbejdere	29	12	5	4	4
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	-3,8%	0,1%	4,2%	0,0%	0,0%
Soliditetsgrad	8,8%	7,1%	4,2%	-0,7%	-0,7%

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktiviteter er udvikling, køb og salg samt udlejning af fast ejendom. Yderligere beskæftiger koncernen sig med drift af to restauranter samt et oplevelsescenter, der indeholder et bugtcenter og en udsigtsplatform. For yderligere herom henvises til nedenstående hjemmesider:

- [www.aarhusoeje.dk](http://www.aarhusoeje.dk)
- [www.bavnaarhus.dk](http://www.bavnaarhus.dk)

## Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på TDKK 11.253, og koncernens balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på TDKK 14.549.

Koncernen har i regnskabsåret frasolgt de sidste boligenheder i Lighthouse og et enkelt erhvervslejemål. Koncernens øvrige erhvervslejemål er udlejet.

Koncernresultatet er negativt påvirket af restaurantdriften samt driften af oplevelsescenteret, hvilket blandt andet kan henføres udskudt driftsopstart og et manglende antal besøgende.

Ydermere er koncernresultatet negativt påvirket af negative værdireguleringer på koncernens ejendomme afledt af stigninger i anvendte afkastkrav.

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Ledelsens forventning til regnskabsåret 2024 var et negativt resultat i niveauet TDKK 5.000 – 10.000 før værdireguleringer og ekstraordinære poster.

Det realiserede koncernresultat er på det forventede niveau, når der korrigeres for resultatpåvirkningen af værdireguleringer af investeringsaktiver.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernresultatet for 2025 vil i høj grad blive påvirket af koncernens evne til at forbedre driftsindtjeningen og udvide indkomstgrundlaget i koncernens restauranter og oplevelsescenter.

Koncernen forventer i 2025 et resultat før skat i niveauet TDKK -3.000 til TDKK 2.000 .

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Nettoomsætning		151.683	282.468	0	32.039
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		0	75	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver		-4.608	1.153	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-129.172	-264.272	0	0
Andre eksterne omkostninger		-9.334	-693	-162	-24.575
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>8.569</b>	<b>18.731</b>	<b>-162</b>	<b>7.464</b>
Personaleomkostninger	1	-11.570	-10.273	-547	-6.475
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.721	-8.177	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-5.722</b>	<b>281</b>	<b>-709</b>	<b>989</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-10.494	-10.945
Finansielle indtægter	2	1.250	2.767	5.041	15.770
Finansielle omkostninger		-7.816	-16.833	-5.091	-16.168
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.288</b>	<b>-13.785</b>	<b>-11.253</b>	<b>-10.354</b>
Skat af årets resultat	3	1.035	3.175	0	-256
<b>Årets resultat</b>	4	<b>-11.253</b>	<b>-10.610</b>	<b>-11.253</b>	<b>-10.610</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Grunde og bygninger	6	63.700	67.034	0	0
Investeringsejendomme	5	42.300	44.232	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	681	897	0	0
Indretning af lejede lokaler	6	1.599	1.853	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>108.280</b>	<b>114.016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0	64.995	11.265
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8	0	0	0	36.157
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64.995</b>	<b>47.422</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>108.280</b>	<b>114.016</b>	<b>64.995</b>	<b>47.422</b>
Handelsejendomme		0	122.944	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		1.461	954	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.461</b>	<b>123.898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		61	449	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	179.731
Andre tilgodehavender		6.754	10.220	5.259	5.121
Periodeafgrænsningsposter	9	31	199	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.846</b>	<b>10.868</b>	<b>5.259</b>	<b>184.852</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>49.415</b>	<b>115.809</b>	<b>37.065</b>	<b>81.989</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>57.722</b>	<b>250.575</b>	<b>42.324</b>	<b>266.841</b>
<b>Aktiver</b>		<b>166.002</b>	<b>364.591</b>	<b>107.319</b>	<b>314.263</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2024	2023	2024	2023
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		50	50	50	50
Overført resultat		14.499	25.752	14.499	25.752
<b>Egenkapital</b>		<b>14.549</b>	<b>25.802</b>	<b>14.549</b>	<b>25.802</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	0	4.084	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>4.084</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.730	3.442	0	0
Deposita		0	173	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>51.730</b>	<b>3.615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	2.181	125	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.192	844	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.300	32.333	25.567	28.184
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	4.606	0
Selskabsskat		4.024	4.896	0	732
Anden gæld		65.026	292.892	62.597	259.545
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>99.723</b>	<b>331.090</b>	<b>92.770</b>	<b>288.461</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>151.453</b>	<b>334.705</b>	<b>92.770</b>	<b>288.461</b>
<b>Passiver</b>		<b>166.002</b>	<b>364.591</b>	<b>107.319</b>	<b>314.263</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14				
Nærtstående parter	15				
Begivenheder efter balancedagen	16				
Anvendt regnskabspraksis	17				

# Egenkapitalopgørelse

## Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50	25.752	25.802
Årets resultat	0	-11.253	-11.253
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50</b>	<b>14.499</b>	<b>14.549</b>

## Moderselskab

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	50	25.752	25.802
Årets resultat	0	-11.253	-11.253
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50</b>	<b>14.499</b>	<b>14.549</b>

# Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2024	2023
		TDKK	TDKK
Årets resultat		-11.253	-10.610
Regulering	12	13.480	17.915
Ændring i driftskapital	13	90.665	-75.258
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>92.892</b>	<b>-67.953</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.250	2.767
Renteudbetalinger og lignende		-7.816	-16.833
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>86.326</b>	<b>-82.019</b>
Betalt selskabsskat		-3.921	-15.409
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>82.405</b>	<b>-97.428</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-8.759	-40.791
Salg af materielle anlægsaktiver		5.200	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-3.559</b>	<b>-40.791</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-9.156	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-381
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-106
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		59.500	3.567
Tilbagebetaling af gæld til øvrige kreditorer		-195.584	-157.593
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-145.240</b>	<b>-154.513</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-66.394</b>	<b>-292.732</b>
Likvider 1. januar		115.809	408.541
<b>Likvider 31. december</b>		<b>49.415</b>	<b>115.809</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		49.415	115.809
<b>Likvider 31. december</b>		<b>49.415</b>	<b>115.809</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	10.864	9.553	488	5.891
Pensioner	457	668	50	563
Andre omkostninger til social sikring	249	51	9	20
Andre personaleomkostninger	0	1	0	1
	<b>11.570</b>	<b>10.273</b>	<b>547</b>	<b>6.475</b>
Heraf udgør vederlag til direktion	<b>0</b>	<b>3.013</b>	<b>0</b>	<b>3.013</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<b>29</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>2. Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.959	13.131
Andre finansielle indtægter	1.250	2.767	1.082	2.639
	<b>1.250</b>	<b>2.767</b>	<b>5.041</b>	<b>15.770</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	4.024	4.897	0	732
Årets udskudte skat	-4.084	-7.063	0	-476
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-975	-1.009	0	0
	<b>-1.035</b>	<b>-3.175</b>	<b>0</b>	<b>256</b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>4. Resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-10.945
Overført resultat	-11.253	335
	<b>-11.253</b>	<b>-10.610</b>

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi Koncern

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	TDKK
Kostpris 1. januar	43.079
Tilgang i årets løb	8.496
Afgang i årets løb	-6.389
Kostpris 31. december	<b>45.186</b>
Værdireguleringer 1. januar	1.153
Årets værdireguleringer	-4.608
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	569
Værdireguleringer 31. december	<b>-2.886</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>42.300</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<b>Koncern</b>	
	2024	2023
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	42.300	44.232
Værdiregulering, resultatopgørelse	-4.608	1.153
Budgetterede lejeindtægter	2.131	2.577
Budgetterede driftsomkostninger	99	77
Afkastkrav	5,00-6,75%	5,25-5,75%

Investeringssejendomme inkluderer 21 parkeringspladser, der er værdiansat på baggrund af en forventet salgspris, eksklusiv moms, på TDKK 300 pr. plads.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

### Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	75.157	920	1.884
Tilgang i årets løb	0	116	147
Afgang i årets løb	-1.346	0	0
Kostpris 31. december	<u>73.811</u>	<u>1.036</u>	<u>2.031</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	8.123	23	31
Årets nedskrivninger	647	0	0
Årets afskrivninger	1.341	332	401
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>10.111</u>	<u>355</u>	<u>432</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>63.700</u></b>	<b><u>681</u></b>	<b><u>1.599</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<b>Moderselskab</b>	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>7. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.040	2.040
Tilgang i årets løb	76.936	0
Kostpris 31. december	<u>78.976</u>	<u>2.040</u>
Værdireguleringer 1. januar	-3.487	7.459
Årets resultat	-13.526	-18.670
Forskydning i intern avance	3.032	7.724
Værdireguleringer 31. december	<u>-13.981</u>	<u>-3.487</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>0</u>	<u>12.712</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>64.995</u></b>	<b><u>11.265</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Anpartsselskabet Lighthouse Living	Aarhus	40.000	100%
Anpartsselskabet Lighthouse Sale Living Unit	Aarhus	40.000	100%
Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv	Aarhus	40.000	100%

## 8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	<b>Moderselskab</b>
	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder
	TDKK
Kostpris 1. januar	36.157
Overførsler i årets løb	-36.157
Kostpris 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejerforeningsbidrag.

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>10. Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	4.084	11.147	0	476
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-4.084	-7.063	0	-476
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>0</b>	<b>4.084</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>				

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	42.373	2.887	0	0
Mellem 1 og 5 år	9.357	555	0	0
Langfristet del	51.730	3.442	0	0
Inden for 1 år	2.181	125	0	0
	<b>53.911</b>	<b>3.567</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	173	0	0
Langfristet del	0	173	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>12. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-1.250	-2.767
Finansielle omkostninger	7.816	16.833
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	3.341	8.177
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4.608	-1.153
Skat af årets resultat	-1.035	-3.175
	<b>13.480</b>	<b>17.915</b>

	Koncern	
	2024	2023
	TDKK	TDKK
<b>13. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	122.437	231.672
Ændring i tilgodehavender	4.022	11.628
Ændring i leverandører mv.	-35.794	-318.558
	<b>90.665</b>	<b>-75.258</b>

## Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>14. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>				
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>				
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 55.500 (2023: TDKK 6.700) der giver pant i koncernens ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	72.500	234.210	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt TDKK 0 (2023: TDKK 108.620) der giver pant i koncernens ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	0	234.210	0	0
<b>Andre eventualforpligtelser</b>				
I forbindelse med koncernens salg af lejligheder, indgår deponeringskonti i koncernens likvide beholdninger på i alt:	0	24.284	0	0
Moderselskabet har afgivet støtteerklæring overfor datterselskabet, Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv, begrænset til TDKK 4.000.				
Koncernens datterselskab, Anpartsselskabet Lighthouse Erhverv, har afgivet støtteerklæring overfor dets datterselskab maksimeret til TDKK 3.000.				
Koncernens er forpligtet til at gennemgå de solgte lejligheder ved 1 og 5 års gennemgang. Eventuelle omkostninger skal udbedres og betales af hovedentreprenøren.				
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.				

# Noter til årsregnskabet

## 15. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 6.

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
CBH Holding Aarhus ApS, CVR-nr. 36 04 13 74	Aarhus

## 16. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 17. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Lighthouse United for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Anpartsselskabet Lighthouse United samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå koncernen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

# Noter til årsregnskabet

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og viderefakturering af afholdte omkostninger på igangværende projekt.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Af- og nedskrivninger

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

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med CBH Holding Aarhus ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### 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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

# Noter til årsregnskabet

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender.

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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

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

## Handelsejendomme

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 44. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet samt lønninger, renter m.v.. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller reovering.

Handelsejendomme behandles regnskabsmæssigt som varebeholdninger. Handelsejendomme nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

En handelsejendom kan reklassificeres til investeringsejendomme, såfremt ledelsen træffer beslutning herom, og når det enten ikke længere er hensigten at afhænde ejendommen indenfor en kortere årrække, eller når ejendommen i væsentligt omfang undergår opførelse, ombygning og/eller reovering. Overførsel fra handelsejendom til investeringsejendom sker til dagsværdi på overførselsdagen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

# Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

### *Pengestrøm fra driftsaktivitet*

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

### *Pengestrøm fra investeringsaktivitet*

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### *Pengestrøm fra finansieringsaktivitet*

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

### *Likvider*

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Deponeringskonti" præsenteret som likvide beholdninger.

# Noter til årsregnskabet

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\text{Resultat af primær drift} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$