

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

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

BHA :
REVISION

EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

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

CVR-nr. 56943919

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. maj 2025

Carsten Brink
Dirigent

EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. maj 2025

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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

revisionshandling, 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 8. maj 2025

BHA STATSAUTORISERET REVISION A/S

CVR-nr. 18967901

Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

mne41343

EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ Kalvebod Brygge 39, c/o Lund Elmer Sandager 1560 København V
CVR-nr.	56943919
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Carsten Brink, Direktør Eva Salomonsen Finn Altschuler
Direktion	Carsten Brink
Revisor	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 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. -1.255.379, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 153.930.666, og en egenkapital på kr. 112.804.910.

Tilbagegang i resultatandele i tilknyttede virksomheder skyldes i al væsentlighed værdiregulering af investeringsejendomme.

Årets resultat for udlejningsdelen anses som tilfredsstillende.

I 2024 er igangsat et større renoverings og moderniseringsprojekt i selskabets ejendom.

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 2024 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 omkostninger i forbindelse med udlejning, såsom skatter og afgifter, forsikringer, vedligeholdelse, renholdelse og administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til vicevært samt bestyrelses honorar.

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 finansiel 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

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

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.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.036.323	2.285.169
Personaleomkostninger	1	-423.218	-416.333
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-5.661
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	200.240
Driftsresultat		1.613.105	2.063.415
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.206.777	8.132.375
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		361.568	356.298
Andre finansielle indtægter		7.886	981
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-123.470	0
Andre finansielle omkostninger		-639.804	-309.515
Resultat før skat		-987.492	10.243.554
Skat af årets resultat	2	-267.887	-526.926
Årets resultat		-1.255.379	9.716.628
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-2.206.777	8.132.375
Overført resultat		951.398	1.584.253
Resultatdisponering		-1.255.379	9.716.628

EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	87.712.994	80.000.000
Materielle anlægsaktiver		87.712.994	80.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	51.524.423	53.731.200
Finansielle anlægsaktiver		51.524.423	53.731.200
Anlægsaktiver		139.237.417	133.731.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.400.777	9.107.618
Andre tilgodehavender		125.883	44.725
Indestående Grundejernes Investeringsfond		5.031.511	4.992.235
Tilgodehavender		14.693.249	14.144.578
Likvide beholdninger		0	3.854.435
Omsætningsaktiver		14.693.249	17.999.013
Aktiver		153.930.666	151.730.213

EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		800.000	800.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		46.293.393	48.500.170
Overført resultat		65.711.517	64.760.119
Egenkapital		112.804.910	114.060.289
Hensættelser til udskudt skat		10.534.425	10.514.177
Vedligeholdelsesforpligtelser § 120		4.375.267	5.927.320
Hensatte forpligtelser		14.909.692	16.441.497
Gæld til realkreditinstitutter		8.213.896	8.909.450
Forudbetalt husleje og deposita		3.247.960	3.119.192
Langfristede gældsforpligtelser	5	11.461.856	12.028.642
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		703.705	689.511
Gæld til banker		7.785.080	4.621.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		909.000	892.280
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.770.848	2.339.293
Selskabsskat		243.639	261.283
Anden gæld		341.936	395.468
Kortfristede gældsforpligtelser		14.754.208	9.199.785
Gældsforpligtelser		26.216.064	21.228.427
Passiver		153.930.666	151.730.213
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Nærtstående parter	8		

EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital kr.	Reserve for netto- opskrivnin g efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	800.000	48.500.170	64.760.119	114.060.289
Årets resultat	0	-2.206.777	951.398	-1.255.379
Egenkapital 31. december 2024	800.000	46.293.393	65.711.517	112.804.910

EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	405.270	407.437
Pensioner	16.232	8.100
Andre omkostninger til social sikring	1.716	796
	423.218	416.333
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
Heraf udgør vederlag til bestyrelsen t.kr. 75.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	247.639	457.749
Regulering af udskudt skat	20.248	69.177
	267.887	526.926

EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	17.346.069	11.546.308
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	7.679.991	5.799.761
Kostpris ultimo	25.026.060	17.346.069
Dagsværdireguleringer primo	62.653.931	62.453.692
Årets reguleringer	0	200.239
Dagsværdireguleringer ultimo	62.653.931	62.653.931
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.679.991	80.000.000

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 2025 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Driftsafkastet for 2025 er opgjort til t.kr. 2.153.

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 2024 er anvendt et afkastkrav på 3,00 % (2023 3,00 %). En ændring i afkastsatserne vil have, væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre, et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

I 2024 er igangsat et større renoverings og moderniseringsprojekt i selskabets ejendom.

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

3,25%, Ejendommens værdi mio.kr. 82, regulering mio.kr. -6

2,75%, Ejendommens værdi mio.kr. 94, regulering mio.kr. +7

4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
A/S Byggeselskabet Valbyport I	35,00	93.117.725	-7.384.543
Bülowsvej 30 - 30 A-B A/S	100,00	18.933.217	377.813
		112.050.942	-7.006.730

EJENDOMSAKTIESELSKABET LYSHØJ

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	8.213.896	5.218.694
	8.213.896	5.218.694

Kursværdi af realkredit udgør t.kr. 8.684.

6. Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelse:

Indvendig vedligeholdelse t.kr. 4.382.

Udvendig vedligeholdelse § 119 kr. -49 og § 120 t.kr. 1.270.

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

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.918 er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 87.680.

Til sikkerhed for gæld til banker, t.kr. 7.785 er der givet pant i ejendom ved ejerpantebrev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 87.680.

8. 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.”

Carsten Robert Brink

Direktionsmedlem

Serienummer: 955abc77-8834-4f2f-add4-7be09f59f6b7

IP: 82.163.xxx.xxx

2025-05-19 13:53:57 UTC



Carsten Robert Brink

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 955abc77-8834-4f2f-add4-7be09f59f6b7

IP: 82.163.xxx.xxx

2025-05-19 13:53:57 UTC



Eva Salomonsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 399822f1-74e5-47b0-8abe-c8e357ba0a36

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-05-19 18:55:03 UTC



Finn Altschuler

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 266706f4-c3ea-4001-9aac-3354a4280729

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-05-19 21:10:23 UTC



Jeppe Winding

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d

IP: 92.241.xxx.xxx

2025-05-20 07:46:30 UTC



Carsten Robert Brink

Dirigent

Serienummer: 955abc77-8834-4f2f-add4-7be09f59f6b7

IP: 82.163.xxx.xxx

2025-05-20 08:24:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: XCAW4-X6XD8-IVOPZ-5MZXW-IMKAL-QDFYJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.