

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Danalien 1  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 98 10 30 77  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Lys Ejendomme ApS**

**Bådehavnsvej 13, 1. tv, 9000 Aalborg**

**CVR-nr. 33 77 18 43**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2025.

---

Lars-Christian Lys  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 5           |
| Balance                                          | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 8           |
| Noter                                            | 9           |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 12          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Lys Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. marts 2025

**Direktion**

Lars Christian Lys

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Lys Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Lys Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27. marts 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Ludvig Aaen  
statsautoriseret revisor  
mne14950

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Lys Ejendomme ApS  
Bådehavnsvej 13, 1. tv  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 33 77 18 43  
Stiftet: 23. juni 2011  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lars Christian Lys

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Danalien 1  
9000 Aalborg

**Modervirksomhed**

Lys Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og udlejning af fast ejendom samt anden investering.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttotab udgør -171 t.kr. mod 1.359 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -780 t.kr. mod 1.127 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                              | <u>2024</u>       | <u>2023</u>      |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttotab</b>                         | <b>-170.630</b>   | <b>1.358.947</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 0                 | -84.200          |
| 1 Personaleomkostninger                  | -464.553          | -425.084         |
| Andre driftsomkostninger                 | -643.800          | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>-1.278.983</b> | <b>849.663</b>   |
| Andre finansielle indtægter              | 447.625           | 645.117          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger        | -211.594          | -130.225         |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>-1.042.952</b> | <b>1.364.555</b> |
| Skat af årets resultat                   | 263.274           | -237.088         |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>-779.678</b>   | <b>1.127.467</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                   |                  |
| Overføres til overført resultat          | 0                 | 1.127.467        |
| Disponeret fra overført resultat         | -779.678          | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>-779.678</b>   | <b>1.127.467</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                              |                   |                  |
|--------------------------|----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <u>Note</u>              |                                              | <u>2024</u>       | <u>2023</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                              |                   |                  |
| 3                        | Grunde og bygninger                          | 0                 | 0                |
| 4                        | Investeringsejendomme                        | 6.918.270         | 2.890.000        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | 6.918.270         | 2.890.000        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>6.918.270</b>  | <b>2.890.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                              |                   |                  |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 1.058             | 25.290           |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                 | 1.757.857        |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 1                 | 49.095           |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | 37.422            | 13.518           |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | 38.481            | 1.845.760        |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 4.010.216         | 3.100.513        |
|                          | Værdipapirer i alt                           | 4.010.216         | 3.100.513        |
|                          | Likvide beholdninger                         | 300.694           | 1.140.216        |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>4.349.391</b>  | <b>6.086.489</b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>11.267.661</b> | <b>8.976.489</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>               |                                                   |                   |                  |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <u>Note</u>                   |                                                   | <u>2024</u>       | <u>2023</u>      |
| <b>Egenkapital</b>            |                                                   |                   |                  |
|                               | Virksomhedskapital                                | 80.000            | 80.000           |
|                               | Overført resultat                                 | 5.292.941         | 6.072.619        |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b>5.372.941</b>  | <b>6.152.619</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |                                                   |                   |                  |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                     | 0                 | 330.528          |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b>0</b>          | <b>330.528</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |                                                   |                   |                  |
|                               | Gæld til realkreditinstitutter                    | 0                 | 897.140          |
|                               | Deposita                                          | 0                 | 44.500           |
| 5                             | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | 0                 | 941.640          |
| 5                             | Kortfristet del af langfristet gæld               | 0                 | 46.648           |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                         | 5.527.116         | 0                |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 135.993           | 147.056          |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 140.568           | 0                |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 67.254            | 1.330.362        |
|                               | Anden gæld                                        | 23.789            | 27.636           |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | 5.894.720         | 1.551.702        |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b>5.894.720</b>  | <b>2.493.342</b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                             | <b>11.267.661</b> | <b>8.976.489</b> |
| 6                             | <b>Oplysninger om dagsværdi</b>                   |                   |                  |
| 7                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>      |                   |                  |
| 8                             | <b>Eventualposter</b>                             |                   |                  |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                          | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Reserve for opskrivninger</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 80.000                    | 1.956.240                        | 2.988.912                | 5.025.152        |
| Opløsning af tidligere års opskrivninger | 0                         | -1.956.240                       | 0                        | -1.956.240       |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 0                                | 1.127.467                | 1.127.467        |
| Opløsning af tidligere års opskrivninger | 0                         | 0                                | 1.956.240                | 1.956.240        |
| Egenkapital 1. januar 2024               | 80.000                    | 0                                | 6.072.619                | 6.152.619        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 0                                | -779.678                 | -779.678         |
|                                          | <b>80.000</b>             | <b>0</b>                         | <b>5.292.941</b>         | <b>5.372.941</b> |

**Noter**

|                                                | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                |                |                |
| Lønninger og gager                             | 458.812        | 418.864        |
| Andre omkostninger til social sikring          | 3.564          | 3.408          |
| Personaleomkostninger i øvrigt                 | 2.177          | 2.812          |
|                                                | <b>464.553</b> | <b>425.084</b> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1              | 1              |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>      |                |                |
| Andre finansielle omkostninger                 | 211.594        | 130.225        |
|                                                | <b>211.594</b> | <b>130.225</b> |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>                  |                |                |
| Kostpris 1. januar 2024                        | 0              | 5.700.000      |
| Afgang i årets løb                             | 0              | -5.700.000     |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>              | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Opskrivninger 1. januar 2024                   | 0              | 2.508.000      |
| Korrektion af tidligere opskrivninger          | 0              | -2.508.000     |
| <b>Opskrivninger 31. december 2024</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024           | 0              | -2.508.000     |
| Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver          | 0              | 2.508.000      |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Noter**

|                                                   | <u>31/12 2024</u>       | <u>31/12 2023</u>       |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>4. Investerings ejendomme</b>                  |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2024                           | 2.044.200               | 2.000.000               |
| Tilgang i årets løb                               | 6.928.270               | 44.200                  |
| Afgang i årets løb                                | -2.054.200              | 0                       |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                 | <b><u>6.918.270</u></b> | <b><u>2.044.200</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2024           | 845.800                 | 930.000                 |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 0                       | -84.200                 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver       | -845.800                | 0                       |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b> | <b><u>0</u></b>         | <b><u>845.800</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>    | <b><u>6.918.270</u></b> | <b><u>2.890.000</u></b> |

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgettede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

|                                | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2024</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2024</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                                | 0                                                    | 0                                          | 0                              |
|                                | <b>0</b>                         | <b>0</b>                                             | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                       |

### 6. Oplysninger om dagsværdi

|                                                                             | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> | <b>Andre<br/>børsnoterede<br/>værdipapirer</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2024                                                 | 6.918.270                          | 4.010.216                                      |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i<br>resultatopgørelsen | 0                                  | 385.926                                        |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.318 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Lys Holding ApS, CVR-nr. 33785879, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Lys Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 30 år    | 20 %      |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Lys Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.