

Lighthouse Real Estate ApS

Dronningensgade 3C, 4.
1420 København K

CVR-nr. 28 84 35 42

Årsrapport 2016/17

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 23/10 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 for Lighthouse Real Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

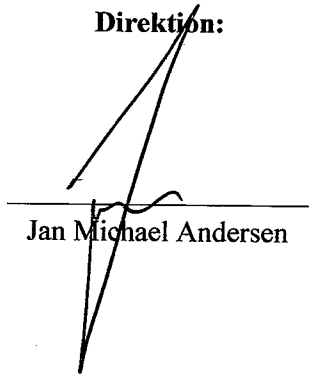
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22/10 2017

Direktion:



Jan Michael Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lighthouse Real Estate ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lighthouse Real Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

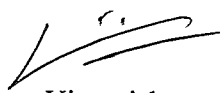
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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.

Gentofte, den 22/10 2017
V & Co Revision
CVR-nr. 34 62 23 10


Thomas Viscovich
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lighthouse Real Estate ApS
Dronningensgade 3C, 4.
1420 København K

CVR-nr.: 28 84 35 42
Stiftet: 9. juni 2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

Direktion

Jan Michael Andersen

Revision

V & Co Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Smakkegårdsvej 217
2820 Gentofte

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje, investere i og udleje fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Grundet er meget varierende ejendomsmarked er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdi af selskabets investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme og/eller en konkret mægler vurdering af investeringsejendommenes markedsværdi. Den afkastbaserede værdiansættelsesmodel indeholder følgende hovedelementer; Lejeindtægter fratrukket drifts, vedligeholdelses- og administrationsomkostninger. De i afkastmodellen anvendte indtægter og omkostninger er baseret på de aktuelle tal for 2016/17 regnskabet. Den anvendte afkastprocent (7,75% og 4%) har væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Personaleomkostninger mv.

Personale omkostninger indeholder omkostninger til lønninger mv.

Værdiregulering investeringsejendomme

Ændringerne i dagsværdierne af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "værdiregulering investeringsejendomme, netto".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år, restværdi 0-20%

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdiforringelser af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer for 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktiver eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme som besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle, direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi jf. Årsregnskabsloven § 38.

Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt linje i det regnskabsår hvori ændringen er opstået.

Dagsværdien fastsættes på grundlag af en ekstern vurdering, som er baseret på en tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme og/eller en konkret mægler vurdering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende års anvendte skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen samskatning. Moderselskabet Andersen og Fausing Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" eller "tilgodehavende selskabsskat".

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Note		2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
	BRUTTOFORTJENESTE	761.306	808
1	Personaleomkostninger	-453.398	-269
	Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-284.535	-95
	Værdiregulering investeringsejendomme, netto	976.153	-769
	DRIFTSRESULTAT	999.526	-325
2	Finansielle indtægter	0	0
3	Finansielle omkostninger	-247.411	-153
	RESULTAT FØR SKAT	752.115	-478
4	Skat af årets resultat	-172.428	97
	ÅRETS RESULTAT	579.687	-381
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:			
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført resultat	579.687	-381
	DISPONERET I ALT	579.687	-381

AKTIVER

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
10		
Investeringsejendomme	22.270.194	16.036
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	973.601	1.023
5		
Materielle anlægsaktiver	23.243.795	17.059
ANLÆGSAKTIVER		
	23.243.795	17.059
Tilgodehavender fra salg	513	0
Andre tilgodehavender	0	1
Periodeafgrænsningsposter	11.950	68
Tilgodehavender	12.463	69
Likvide beholdninger	361.805	66
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	374.268	135
AKTIVER		
	23.618.063	17.194

PASSIVER

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat	3.119.384	2.540
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
6 EGENKAPITAL	3.244.384	2.665
Hensættelse til udskudt skat	756.329	560
HENSATTE FORPLIGTELSER	756.329	560
Prioritetsgæld	10.605.115	8.673
7 Langfristede gældsforpligtelser	10.605.115	8.673
7 Kortfristet del af langfristet gæld	132.690	60
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Periodeafgrænsningsposter, passiver	421.250	85
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.663.898	4.566
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	794.397	585
Kortfristede gældsforpligtelser	9.012.235	5.296
GÆLDSFORPLIGTELSER	19.617.350	13.969
PASSIVER	23.618.063	17.194
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Investeringsejendomme		
13 Usikkerhed ved indregning og måling		

	2016/17	2015/16
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Løn og vederlag	450.878	269
Pension	2.520	0
	453.398	269
Antal personer beskæftiget i gennemsnit : 1 (2015/16: 1)		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	0
	0	0
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	122.948	84
Andre finansielle omkostninger	124.463	69
	247.411	153
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	196.291	-97
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
Sambeskatningsbidrag	-23.863	0
	172.428	-97

2017
kr.

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2016	16.182.317	1.411.545
Tilgang	5.258.041	235.455
Afgang	0	0
Kostpris 30. juni 2017	21.440.358	1.647.000
Op/Nedskrivninger 1. juli 2016	-146.317	
Årets op/nedskrivning	976.153	
Op/nedskrivninger 30. juni 2017	829.836	
Afskrivninger 1. juli 2016	0	388.864
Årets afskrivninger	0	284.535
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. juni 2017	0	673.399
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2017	22.270.194	973.601

2017
kr.

6 Egenkapital

	1/7 2016	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	30/6 2017
Selskabsskapital	125.000			125.000
Overført resultat	2.539.697		579.687	3.119.384
Henlagt til udbytte		0	0	0
	2.664.697	0	579.687	3.244.384

7 Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	10.737.805	132.690	10.074.258
	10.737.805	132.690	10.074.258

8 Eventualposter mv.**Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Andersen & Frausing-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.739, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 22.270.

10 Investeringsejendomme

Ved beregningen af dagsværdien af selskabets industri investeringsejendom er der anvendt en afkastprocent på 7,75%. Ved beregning af dagsværdi af selskabets beboelsesejendom er der anvendt en afkastprocent på 4%.

De anvendte indtægter/udgifter i afkastmodellen er baseret på de aktuelle tal for 2016/17.

Dagsværdi for Investeringsejendom til sommerhusudlejning er opgjort med assistance fra eksternt mægler (mægler vurdering).

11 Usikkerhed ved indregning og måling

Grundet er meget varierende ejendomsmarked er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdi af selskabets investeringsejendomme.