

Lighthouse Real Estate ApS

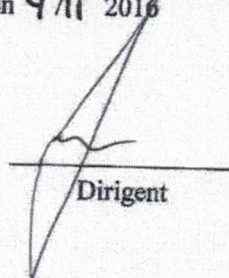
Dyrespringsvej 9 B
2730 Herlev

CVR-nr. 28 84 35 42

Årsrapport 2015/16

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 4/11 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Lighthouse Real Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

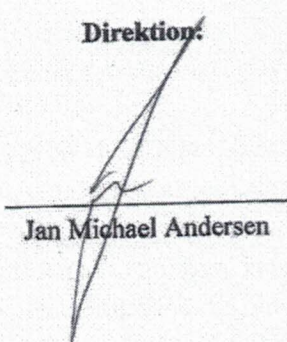
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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.

Herlev, den 4/11/2016

Direktion:



Jan Michael Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lighthouse Real Estate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lighthouse Real Estate ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab, uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Gentofte, den 4/11 2016
V & Co Revision
CVR-nr. 34 62 23 10



Thomas Viscovich
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lighthouse Real Estate ApS
Dyrespringsvej 9B
2730 Herlev

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

Direktion

Jan Michael Andersen

Revision

V & Co Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Smakkegårdsvej 217
2820 Gentofte

Hovedaktiviteter

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 utilfredsstillende.

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 investeringsejendommens 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 2015/16 regnskabet. Den anvendte afkastprocent (7,75%) 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 Lighthouse Real Estate ApS for 2015/16 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 nettosalgspris 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme som besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle, direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme 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 sambeskatning. Moderselskabet Andersen og Fausning Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" eller "tilgodehavende selskabsskat".

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 finansiell 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 2015 - 30. juni 2016

Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
	808.643	808
	BRUTTOFORTJENESTE	
1	Personaleomkostninger	-269.115
	Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-94.831
	værdiregulering investeringsejendomme, netto	-769.000
	-324.303	-2.665
	DRIFTSRESULTAT	
2	Finansielle indtægter	0
3	Finansielle omkostninger	-152.484
	-476.787	-2.965
	RESULTAT FØR SKAT	
4	Skat af årets resultat	97.430
	-379.357	-2.318
	ÅRETS RESULTAT	
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
	Udbytte for regnskabsåret	0
	Overført resultat	-379.357
	-379.357	-2.318
	DISPONERET I ALT	

AKTIVER		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
10	Investeringsejendomme	16.036.000	16.805
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.022.681	256
5	Materielle anlægsaktiver	17.058.681	17.061
	ANLÆGSAKTIVER	17.058.681	17.061
	Tilgodehavender fra salg	68.250	103
	Andre tilgodehavender	1.151	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	0
	Tilgodehavender	69.401	103
	Likvide beholdninger	66.267	569
	OMSÆTNINGSAKTIVER	135.668	672
	AKTIVER	17.194.349	17.733

PASSIVER		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.539.697	2.919
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
6	EGENKAPITAL	2.664.697	3.044
	Hensættelse til udskudt skat	560.038	658
	HENSATTE FORPLIGTELSER	560.038	658
	Prioritetsgæld	8.672.888	8.733
7	Langfristede gældsforpligtelser	8.672.888	8.733
7	Kortfristet del af langfristet gæld	60.176	60
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	16
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	85.200	350
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.565.705	4.182
	Selskabsskat	0	0
	Anden gæld	585.645	690
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.296.726	5.298
	GÆLDSFORPLIGTELSER	13.969.614	14.031
	PASSIVER	17.194.349	17.733
8	Eventualposter mv.		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Investeringsjendomme		
13	Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1 Personalemkostninger		
Løn og vederlag	269.115	233
	269.115	233
Antal personer beskæftiget i gennemsnit : 1 (2015: 1)		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	6
	0	6
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	83.886	39
Andre finansielle omkostninger	68.598	267
	152.484	306
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-97.430	-647
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	-97.430	-647

2016
kr.

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2015	16.182.317	549.540
Tilgang	0	862.005
Afgang	0	0
Kostpris 30. juni 2016	16.182.317	1.411.545
Op/Nedskrivninger 1. juli 2015	622.683	
Årets op/nedskrivning	-769.000	
Op/nedskrivninger 30. juni 2016	-146.317	
Afskrivninger 1. juli 2015	0	294.033
Årets afskrivninger	0	94.831
Tilbageførte afskrivninger		0
på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. juni 2016	0	388.864
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016	16.036.000	1.022.681

2016
kr.

6 Egenkapital

	1/7 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	30/6 2016
Selskabsskapital	125.000			125.000
Overført resultat	2.919.054		-379.357	2.539.697
Henlagt til udbytte		0	0	0
	3.044.054	0	-379.357	2.664.697

7 Langfristede gældsforpligtelser

	30/6 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	8.733.064	60.176	8.415.958
	8.733.064	60.176	8.415.958

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. 8.733, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 16.036.

10 Investeringsejendomme

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

Den anvendte indtægter/udgifter i afkastmodellen er baseret på de aktuelle tal for 2015/16.

Dagsværdi for Investeringsejendom til beboelse er opgjort med assistance fra ekstern 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.