

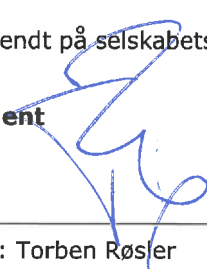
## Lysningen Trekroner ApS

Store Strandstræde 20  
1255 København K  
CVR-nr. 35677895

## Årsrapport 01.10.2015 - 30.09.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.12.2016

**Dirigent**



---

Navn: Torben Røslér

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2015/16	6
Balance pr. 30.09.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Lysningen Trekroner ApS  
Store Strandstræde 20  
1255 København K

CVR-nr.: 35677895

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### Direktion

Torben Røslér

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Lysningen Trekroner ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.12.2016

  
**Direktion**

Torben Røslér

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Lysningen Trekroner ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Lysningen Trekroner ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis. 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 for 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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.

København, den 14.12.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor



Martin Bødker Ravn

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på efterfølgende videresalg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 18.792 t.kr., hvilket er som forventet, da der i året løb er foretaget salg af ejendomme. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 44.113 t.kr. og en egenkapital på 665 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>19.490.954</b>	<b>(102.574)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.992.141	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>24.483.095</b>	<b>(102.574)</b>
Andre finansielle indtægter	1	818.630	24
Andre finansielle omkostninger		(1.171.900)	(1.154.939)
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.129.825</b>	<b>(1.257.489)</b>
Skat af årets resultat	2	(5.337.464)	276.647
<b>Årets resultat</b>		<b>18.792.361</b>	<b>(980.842)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		17.000.000	0
Overført resultat		1.792.361	(980.842)
		<b>18.792.361</b>	<b>(980.842)</b>



**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		33.200.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>33.200.000</b>	<b>0</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>33.200.000</b>	 <b>0</b>
 Varer under fremstilling		 0	 55.310.570
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>55.310.570</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 105.898	 0
Udskudt skat	4	0	339.294
Andre tilgodehavender		161.128	1.781.196
Periodeafgrænsningsposter		750	47.951
<b>Tilgodehavender</b>		<b>267.776</b>	<b>2.168.441</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>10.644.933</b>	 <b>1.063</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>10.912.709</b>	 <b>57.480.074</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>44.112.709</b>	 <b>57.480.074</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		584.783	(1.207.578)
<b>Egenkapital</b>		<b>664.783</b>	<b>(1.127.578)</b>
Udskudt skat	4	1.098.271	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.098.271</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.092.099	0
Bankgæld		0	42.825.887
Anden gæld		0	10.890.878
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>31.092.099</b>	<b>53.716.765</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.117.831	0
Deposita		583.200	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		507.825	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.425.991	4.787.827
Skyldig selskabsskat		4.032.309	0
Anden gæld		3.590.400	103.060
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.257.556</b>	<b>4.890.887</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>42.349.655</b>	<b>58.607.652</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.112.709</b>	<b>57.480.074</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført over- skud eller un- derskud kr.</b>	<b>Foreslået eks- traordinært ud- bytte kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	(1.207.578)	0	(1.127.578)
Udbetalt ekstraor- dinært udbytte	0	0	(17.000.000)	(17.000.000)
Årets resultat	0	1.792.361	17.000.000	18.792.361
<b>Egenkapital ul- timo</b>	<b>80.000</b>	<b>584.783</b>	<b>0</b>	<b>664.783</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	818.630	0
Renteindtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>24</u>
	<b>818.630</b>	<b>24</b>

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	3.899.899	0
Ændring af udskudt skat	<u>1.437.565</u>	<u>(276.647)</u>
	<b>5.337.464</b>	<b>(276.647)</b>

	<u>Investe- ringsejen- domme</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	<u>28.207.859</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.207.859</b>
Årets dagsværdireguleringer	<u>4.992.141</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.992.141</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>33.200.000</b>

### Usikkerhed ved værdiansættelse

Investeringsejendomme måles til kostpris med tillæg af opskrivninger. Ved værdiansættelsen har ledelsen indhentet gennemsnitlig kvadratmeterpris på lignende solgte ejendomme i området, og på baggrund heraf opgjort den forventede salgsværdi af selskabets ejendomme.

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.284.971	0
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(649.099)</u>	<u>(339.294)</u>
	<b>635.872</b>	<b>(339.294)</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.117.831	31.092.099
	<b>1.117.831</b>	<b>31.092.099</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Røslers Heaven ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015/16 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 30.06.2016 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og grundejerforening er der givet pant i selskabets ejendomme nom 33.120 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 33.200 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er givet transport i køber- og entreprenørgaranti med en samlet pålydende værdi på 60.565 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi heraf er 0 kr.

### 8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Røslers Heaven ApS, CVR-nr. 33 04 22 09, Store Strandstræde 20, 1255 København.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets kostprisen for de i regnskabsårets solgte ejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger og administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### Skat

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af sammenlignelige salgspriser. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### Varebeholdninger

Varer under fremstilling udgøres af ejendomme under opførelse med henblik på salg. Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpemateriale og direkte løn.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.