



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

LACS EJENDOMSINVEST APS
C/O ROSS ENGINEERING A/S, BENTZONSVEJ 6, KL., 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2019

Helle Jespersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lacs Ejendomsinvest ApS c/o Ross Engineering A/S Bentzonsvej 6, kl. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 31 47 46 71 Stiftet: 27. maj 2008 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Torvet 21 4600 Køge
Advokat	Lassen Ricard Advokataktieselskab Amaliegade 31 1256 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Lacs Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. maj 2019

Direktion:

Lars Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Lacs Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lacs Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

København, den 23. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10425

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom, udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet en byggegrund i Allinge. Det er forventningerne, at der skal bygges et hus på grunden, som efterfølgende skal udlejes.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		383.832	348
Af- og nedskrivninger.....		-193.678	-142
DRIFTSRESULTAT		190.154	206
Andre finansielle indtægter.....	1	8.269	6
Andre finansielle omkostninger.....	2	-182.683	-162
RESULTAT FØR SKAT		15.740	50
Skat af årets resultat.....	3	-3.467	-11
ÅRETS RESULTAT		12.273	39
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		12.273	39
I ALT		12.273	39

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		8.774.142	8.639
Materielle anlægsaktiver.....	4	8.774.142	8.639
ANLÆGSAKTIVER.....		8.774.142	8.639
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		172.996	170
Andre tilgodehavender.....		10.836	84
Periodeafgrænsningsposter.....		5.623	5
Tilgodehavender.....		189.455	259
Likvider.....		94.828	89
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		284.283	348
AKTIVER.....		9.058.425	8.987

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		2.374.318	2.467
Overført resultat.....		79.180	-26
EGENKAPITAL.....	5	2.578.498	2.566
Hensættelse til udskudt skat.....		629.025	671
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		629.025	671
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.574.030	2.740
Deposita.....		168.000	168
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.742.030	2.908
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	165.755	164
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	28
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.838.864	2.539
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		45.543	52
Anden gæld.....		43.710	46
Periodeafgrænsningsposter.....		0	13
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.108.872	2.842
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.850.902	5.750
PASSIVER.....		9.058.425	8.987
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.917	3		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	352	3		
	8.269	6		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	105.118	74		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	77.565	88		
	182.683	162		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	45.543	52		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	4	0		
Regulering af udskudt skat.....	-42.080	-41		
	3.467	11		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018.....		6.308.418		
Tilgang.....		328.660		
Kostpris 31. december 2018.....		6.637.078		
Opskrivninger 1. januar 2018.....		3.232.963		
Opskrivninger 31. december 2018.....		3.232.963		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		902.221		
Årets afskrivninger		193.678		
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		1.095.899		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		8.774.142		
Værdi af indregnede aktiver uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		5.541.179		
Egenkapital			5	
	Selskabs-	Reserve for	Overført	
	kapital	opskrivninger	resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	2.466.416	-25.191	2.566.225
Overførsel til/fra andre poster.....		-92.098	92.098	
Forslag til resultatdisponering.....			12.273	12.273
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	2.374.318	79.180	2.578.498

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	2.739.785	165.755	1.892.337	2.903.729	163.942	
Deposita.....	168.000	0	168.000	168.000	0	
	2.907.785	165.755	2.060.337	3.071.729	163.942	
 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser						 7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lacs Energy Biz ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.740 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.774 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.804 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 950 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld mens ejerpantebreve på i alt 54 tkr. er deponeret til sikkerhed overfor ejerforeningen. Endelig er ejerpantebrev på i alt 800 tkr. i selskabets besiddelse.						
 Medarbejderforhold						 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lacs Ejendomsinvest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendommen mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi jf. ÅRL § 41. Dagsværdien af grunde og bygninger er vurderet på baggrund af resultatet af udlejning sat i forhold til et forventet afkastskrav fra investor.

Værdireguleringen indregnes i posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger efter ÅRL § 41 med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.