

LACS EJENDOMSINVEST APS
BENTZONSVEJ 6-8, KLD., 2000 FREDERIKSBERG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2016

Helle Jespersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lacs Ejendomsinvest ApS Bentzonsvej 6-8, kld. 2000 Frederiksberg
	CVR-nr.: 31 47 46 71 Stiftet: 27. maj 2008 Hjemsted: København 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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. maj 2016

Direktion

Lars Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Lacs Ejendomsinvest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Lacs Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 12. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lacs Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og vedrører udelukkende huslejeindtægter, som er fuldt periodiseret.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	30 %

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

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		283.680	309
Af- og nedskrivninger.....		-77.588	-53
DRIFTSRESULTAT		206.092	256
Andre finansielle indtægter.....	1	5.511	5
Andre finansielle omkostninger.....	2	-87.201	-93
RESULTAT FØR SKAT		124.402	168
Skat af årets resultat.....	3	-30.371	-40
ÅRETS RESULTAT		94.031	128
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		94.031	128
I ALT		94.031	128

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.200.000	3.200
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.200.000	3.200
ANLÆGSAKTIVER.....		3.200.000	3.200
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		116.070	142
Andre tilgodehavender.....		0	9
Tilgodehavender.....		116.070	151
Likvider.....		378.035	168
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		494.105	319
AKTIVER.....		3.694.105	3.519

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		708.880	648
Overført overskud.....		-241.241	-335
EGENKAPITAL.....	5	592.639	438
Hensættelse til udskudt skat.....		218.922	219
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		218.922	219
Gæld til realkreditinstitutter.....		929.085	1.002
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	929.085	1.002
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	73.113	73
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.575	15
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.720.269	1.634
Selskabsskat.....		47.352	54
Anden gæld.....		41.900	46
Periodeafgrænsningsposter.....		38.250	38
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.953.459	1.860
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.882.544	2.862
PASSIVER.....		3.694.105	3.519
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	5.511	5		
	5.511	5		
Andre finansielle omkostninger			2	
Tilknyttede virksomheder.....	62.764	59		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	24.437	34		
	87.201	93		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	47.352	54		
Regulering af udskudt skat.....	-16.981	-14		
	30.371	40		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....		2.969.258		
Kostpris 31. december 2015.....		2.969.258		
Opskrivninger 1. januar 2015.....		831.233		
Årets opskrivninger		77.588		
Opskrivninger 31. december 2015.....		908.821		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		600.491		
Årets afskrivninger		77.588		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		678.079		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		3.200.000		
Egenkapital			5	
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	648.361	-335.272	438.089
Årets værdireguleringer.....		77.588		77.588
Forslag til årets resultatdisponering.....			94.031	94.031
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-17.069		-17.069
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	708.880	-241.241	592.639

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.074.916	1.002.198	73.113	632.605	
	1.074.916	1.002.198	73.113	632.605	
Eventualposter mv.					7
Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse på maksimalt tkr. 53.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lacs Energy Biz ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Der er i ejendommen tinglyst 2 ejerpantebreve til ejerforeningen Bentzonsvej 6-8 på i alt tkr. 54.					
Endvidere er der tinglyst realkreditpantebrev på tkr. 1.290 af Nykredit Realkredit A/S og et ejerpantebrev på tkr. 950 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank A/S. Begge parter har pant i ejendommen med bogført værdi på tkr. 3.200.					
Lejer har fået sit depositum tilbagebetalt og i stedet stillet en bankgaranti på tkr. 168 til sikkerhed for betaling af ethvert skyldigt beløb vedrørende den indgåede lejekontrakt.					
Ejerforhold					9
Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:					
Lacs Energy Biz ApS					
Bentzonsvej 6-8, kld.					
2000 Frederiksberg					