

**LCA ApS**  
Tinghøjvej 3 A, 1. tv.  
2860 Søborg  
CVR-nr. 33 15 52 39

**Årsrapport 2015**

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11/3 2016



Dirigent, Lars Christian Andersen

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegning</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LCA ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

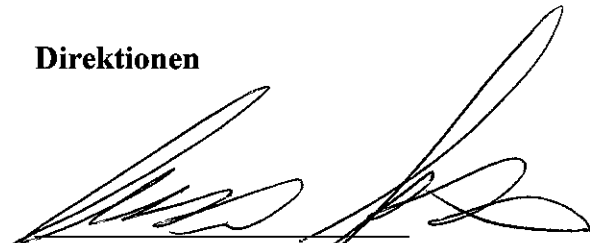
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

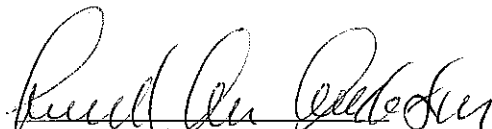
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 29. februar 2016

**Direktionen**



Lars Christian Andersen



Svend Christian Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i LCA ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LCA ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 selskabets 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 selskabets 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 - fortsat

### 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 aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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.

Roskilde, den 29. februar 2016

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
CVR-nr.: 28 99 13 55



Linnea Weinreich  
Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

LCA ApS  
Tinghøjvej 3 A, 1. tv.  
2860 Søborg

CVR-nr.: 33 15 52 39  
Stiftet: 10. september 2010  
Hjemsted: Gladsaxe  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lars Christian Andersen  
Svend Christian Andersen

**Revision**

Trekroner Revision A/S  
Statsautoriserede Revisorer  
Universitetsparken 2  
4000 Roskilde

**Bankforbindelse**

Nykredit Bank

**Advokat**

Christian G. Carlsen Advokat ApS  
Købmagergade 67, 4.  
1150 København K

**Moderselskab (ultimate)**

L.C. Andersen Holding ApS, 100% ejet  
Tinghøjvej 3 A, 1. tv.  
2860 Søborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed herunder at erhverve, eje, udleje og administrere faste ejendomme samt al anden dermed forbundet eller beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Vi henviser til vedhæftede balance og resultatopgørelse, som - også under hensyntagen til perioden efter regnskabsårets udgang - indeholder alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomheden i det forløbne år.

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på t.kr. 3.339. Balancen viser en egenkapital på t.kr. 6.362.

Årets resultat før skat er præget af nettoregulering af investeringsaktiver til dagsværdi for t.kr. 3.741.

Resultatet er i overensstemmelse med forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Forventningerne til regnskabsåret 2016 er positive før regulering af investeringsaktiver til dagsværdi.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af udviklingen på ejendoms- og finansmarkedet er der usikkerhed forbundet med opgørelsen af dagsværdien på ejendommene, hvilket der skal tages højde for ved vurdering af selskabets balance.

En ændring i den anvendte afkastprocent på 0,5%-point ville have medført et ændring i ejendommens værdiansættelse på ca. t.kr. 1.447. Selskabets kapitalgrundlag er solidt og vurderes at kunne modstå ændringer i afkastkravet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Regnskabspraksis

Årsregnskabet for LCA ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbetingelserne i Årsregnskabslovens § 110 for koncerner.

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.



## Regnskabspraksis - fortsat

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger vedrørende finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber i Danmark. L.C. Andersen Holding ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af den skattepligtige indkomst betales således af L.C. Andersen Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i de koncernforbundne selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Regnskabspraksis - fortsat

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til kostpris ved første indregning. Herefter måles til dagsværdi.

Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investerings ejendomme, netto". Opgørelsen af dagsværdien foretages af selskabets ledelse. Investerings ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

De anvendte afkastprocenter udgør følgende:

	2015
	i %
Beboelsesejendomme i byzone	<u>4,50- 5,75</u>

Urealiserede værdireguleringer (nettogevinst) på investerings ejendommene og den tilhørende finansiering bindes ikke særskilt på egenkapitalen.

Den med reguleringen forbundne udskudte skatteforpligtelse er indregnet under hensatte forpligtelser under passiver.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen hos administrations selskabet. Den aktuelle skatteforpligtelse beregnes som skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under skud, 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. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Regnskabspraksis - fortsat

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>962.722</b>	<b>622.761</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>3.740.510</u>	<u>106.661</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>4.703.232</b>	<b>729.422</b>
1 Finansielle indtægter	0	574
2 Finansielle omkostninger	<u>-411.409</u>	<u>-308.205</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>4.291.823</b>	<b>421.791</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-952.579</u>	<u>-107.973</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>3.339.244</u></b>	<b><u>313.818</u></b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>3.339.244</u>	<u>313.818</u>
<b>FORDELT</b>	<b><u>3.339.244</u></b>	<b><u>313.818</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme	<u>24.635.000</u>	<u>16.793.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>24.635.000</u></b>	<b><u>16.793.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>24.635.000</u></b>	<b><u>16.793.000</u></b>
Andre tilgodehavender	<u>6.200.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>6.200.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>483.018</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>6.683.018</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>31.318.018</u></u></b>	<b><u><u>16.793.000</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>6.282.473</u>	<u>2.943.229</u>
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b><u>6.362.473</u></b>	<b><u>3.023.229</u></b>
5 Hensættelser til udskudt skat	<u>1.566.000</u>	<u>743.000</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>1.566.000</u></b>	<b><u>743.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.681.884</u>	<u>10.330.942</u>
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>13.681.884</u></b>	<b><u>10.330.942</u></b>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	58.588	85.164
Gæld til pengeinstitutter	4.960.000	511.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.500	40.938
Gæld til tilknyttede virksomheder	121.545	39.642
Gæld til associerede virksomheder	1.560.887	780.107
6 Selskabsskat	129.579	80.973
Anden gæld	2.811.437	1.157.699
Periodeafgrænsningsposter	<u>23.125</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>9.707.661</u></b>	<b><u>2.695.829</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>23.389.545</u></b>	<b><u>13.026.771</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>31.318.018</u></b>	<b><u>16.793.000</u></b>
8 Eventualposter m.v.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>574</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>574</u></b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	930	67
Renter af mellemregning med associerede virksomheder	25.780	13.660
Andre finansielle omkostninger	<u>384.699</u>	<u>294.478</u>
	<b><u>411.409</u></b>	<b><u>308.205</u></b>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	129.579	80.973
Regulering af udskudt skat	<u>823.000</u>	<u>27.000</u>
	<b><u>952.579</u></b>	<b><u>107.973</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte kr.
Egenkapital, primo	80.000	2.943.229	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.339.244	0
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>6.282.473</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter á nominelt kr. 1.000.  
Kapitalen er ikke opdelt i særlige klasser.

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

### 5 Hensættelser til udskudt skat

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
Hensættelser til udskudt skat, primo	743.000	716.000
Regulering af udskudt skat, primo	0	0
Udskudt skat af årets resultat	823.000	27.000
	<b>1.566.000</b>	<b>743.000</b>

### 6 Selskabsskat

Til gode selskabsskat, primo	80.973	39.575
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	0	0
Overført i sambeskatningen	-80.973	-39.575
<b>Skyldig skat vedrørende tidligere år</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregnet selskabsskat for indeværende år	129.579	80.973
Betalt acontoskat for indeværende år	0	0
<b>Skyldig selskabsskat</b>	<b>129.579</b>	<b>80.973</b>
Langfristet del af selskabsskat	0	0
	<b>129.579</b>	<b>80.973</b>



## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.416.106	13.740.472	58.588	13.447.532
	<b><u>10.416.106</u></b>	<b><u>13.740.472</u></b>	<b><u>58.588</u></b>	<b><u>13.447.532</u></b>

### 8 Eventualposter m.v.

#### Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en sambeskattet koncern og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 13.740 er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi den 31. december 2015 udgør t.kr. 24.635.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt t.kr. 13.231, der giver pant i ovenstående ejendomme. Heraf er ejerpantebrevene på i alt t.kr. 600 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens øvrige pantebreve på i alt t.kr. 12.631 er i selskabets besiddelse.