

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

Årsrapport 2017

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13/4-2018


Dirigent, Lars Christian Andersen

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegning	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance pr. 31. december	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LCA ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 5. april 2018

Direktionen



Lars Christian Andersen



Svend Christian Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LCA ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LCA ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 fejl-information.

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.

Roskilde, den 5. april 2018

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



Linnea Weinreich
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne31382

Selskabsoplysninger

Selskabet	LCA ApS Tinghøjvej 3 A, kld. 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, kld. 2860 Søborg

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år, at drive investeringsvirksomhed, herunder at erhverve, eje, udleje og administrere faste ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på t.kr. 3.438. Balancen viser en egenkapital på t.kr. 12.156.

Årets resultat før skat er præget af nettoregulering af investeringsaktiver til dagsværdi for t.kr. 3.503.

Afkastkravet til ejendommene er fastsat ud fra ejendommenes beliggenhed og stand samt anvendelse, som ligger i intervallet 4,00-5,25%.

Forventningerne til regnskabsåret 2018 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 en ændring i ejendommenes værdiansættelse på ca. t.kr. 2.018. 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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger vedrørende finansiel 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber i Danmark. L.C. Andersen Holding ApS fungerer som administrationsselskab. 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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:

	2017
	i %
Beboelsesejendomme i byzone	<u>4,25- 5,50</u>

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

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

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 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. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
BRUTTORESULTAT	1.389.756	449.449
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>3.503.247</u>	<u>3.319.330</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	4.893.003	3.768.779
2 Finansielle indtægter	91.558	0
3 Finansielle omkostninger	<u>-566.068</u>	<u>-749.564</u>
RESULTAT FØR SKAT	4.418.493	3.019.215
4 Skat af årets resultat	<u>-980.823</u>	<u>-663.497</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>3.437.670</u>	<u>2.355.718</u>

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>3.437.670</u>	<u>2.355.718</u>
FORDELT	<u>3.437.670</u>	<u>2.355.718</u>

Balance pr. 31. december**Aktiver**

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme	44.337.000	39.221.000
Materielle anlægsaktiver	44.337.000	39.221.000
ANLÆGSAKTIVER	44.337.000	39.221.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.805.332	0
Andre tilgodehavender	287.625	525.839
Tilgodehavende selskabsskat	0	66.503
Periodeafgrænsningsposter	0	7.705
Tilgodehavender	2.092.957	600.047
Likvide beholdninger	0	616.798
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.092.957	1.216.845
AKTIVER	46.429.957	40.437.845

Balance pr. 31. december**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>12.075.961</u>	<u>8.638.291</u>
5 EGENKAPITAL	<u>12.155.961</u>	<u>8.718.291</u>
6 Hensættelser til udskudt skat	3.067.000	2.296.000
Andre hensatte forpligtelser	<u>287.625</u>	<u>525.839</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>3.354.625</u>	<u>2.821.839</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>22.012.518</u>	<u>14.660.952</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser	<u>22.012.518</u>	<u>14.660.952</u>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	54.607	66.760
Gæld til pengeinstitutter	614.298	7.600.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	63.394	254.697
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.585.692	1.859.799
8 Selskabsskat	209.823	0
Anden gæld	5.379.039	4.433.782
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>21.725</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>8.906.853</u>	<u>14.236.763</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>30.919.371</u>	<u>28.897.715</u>
PASSIVER	<u>46.429.957</u>	<u>40.437.845</u>
9 Eventualposter m.v.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	0	0
Øvrige personaleomkostninger	0	0
	0	0
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Finansielle indtægter		
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	22.741	0
Andre finansielle indtægter	68.817	0
	91.558	0
3 Finansielle omkostninger		
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	40.645	33.199
Andre finansielle omkostninger	525.423	716.365
	566.068	749.564
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	209.823	-66.503
Regulering af udskudt skat	771.000	730.000
	980.823	663.497

Noter

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte kr.
Egenkapital, primo	80.000	8.638.291	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	3.437.670	0
Egenkapital, ultimo	80.000	12.075.961	0

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

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

6 Hensættelser til udskudt skat

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
Hensættelser til udskudt skat, primo	2.296.000	1.566.000
Udskudt skat af årets resultat	771.000	730.000
	3.067.000	2.296.000

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	14.727.712	22.067.125	54.607	21.794.090
	14.727.712	22.067.125	54.607	21.794.090

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	kr.
8 Selskabsskat		
Til gode selskabsskat, primo	-66.503	129.579
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	0	0
Overført i sambeskatningen	66.503	-129.579
	<u>0</u>	<u>0</u>
Skyldig skat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	209.823	-66.503
Betalt acontoskat for indeværende år	0	0
	<u>209.823</u>	<u>-66.503</u>

9 Eventualposter m.v.

Eventualaktiver og eventualforpligtelser

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 22.067 er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi den 31. december 2017 udgør t.kr. 44.337.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt t.kr. 31.478, 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. 30.878 er i selskabets besiddelse.