

TREKRONER REVISION A/S

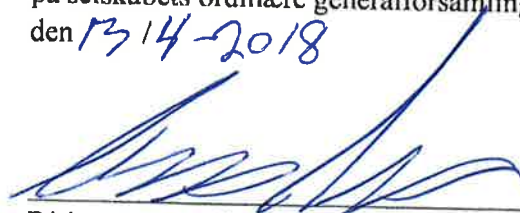
STATSAUTORISERED E REVISORER

**LCA 2 ApS**  
Tinghøjvej 3 A, st.  
2860 Søborg  
CVR-nr. 38 53 46 10

**Årsrapport 2017**

1. regnskabsår

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



Dirigent, Lars Christian Andersen

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegning</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 30. marts - 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LCA 2 ApS for regnskabsåret 30. marts 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min 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 30. marts 2017 - 31. december 2017.

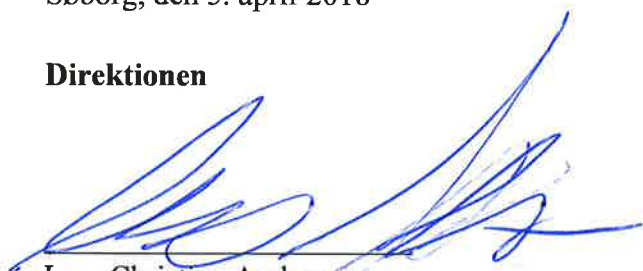
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg 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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i LCA 2 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LCA 2 ApS for regnskabsåret 30. marts 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 30. marts 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  
MNR-nr.: mne31382

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	LCA 2 ApS Tinghøjvej 3 A, st. 2860 Søborg
	CVR-nr.: 38 53 46 10 Stiftet: 30. marts 2017 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Christian Andersen
<b>Revision</b>	Trekroner Revision A/S Statsautoriserede Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank
<b>Advokat</b>	Christian G. Carlsen Advokat ApS Købmagergade 67, 4. 1150 København K
<b>Moderselskab (ultimate)</b>	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 30. marts 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på t.kr. 166. Balancen viser en egenkapital på t.kr. 216.

### 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.

Ejendommene er indregnet til kostpris som vurderes til at være dagsværdi, da de er anskaffet i året.

Afkastkravet til ejendommene er fastsat ud fra ejendommenes beliggenhed og stand samt anvendelse, som ligger i intervallet 5,00-5,50%.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## Regnskabspraksis

Årsregnskabet for LCA 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er anført sammenligningstal.

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.

### 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.

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.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

### 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 30. marts - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>287.647</b>
1 Personaleomkostninger	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>287.647</b>
Finansielle indtægter	0
2 Finansielle omkostninger	<u>-74.645</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>213.002</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-47.014</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u><u>165.988</u></u></b>

**Forslag til resultatdisponering**

Udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	<u>165.988</u>
<b>FORDELT</b>	<b><u><u>165.988</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	2017 kr.
Investeringsejendomme	<u>8.344.869</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>8.344.869</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>8.344.869</u></b>
Andre tilgodehavender	39.051
Periodeafgrænsningsposter	<u>3.545</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>42.596</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>427.999</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>470.595</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>8.815.464</u></u></b>

**Balance pr. 31. december****Passiver**

<u>Note</u>	2017 kr.
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	165.988
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>215.988</b>
5 Hensættelser til udskudt skat	0
Andre hensættelser	39.051
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>39.051</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.483.274
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.483.274</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	52.040
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.805.332
7 Selskabsskat	47.014
Anden gæld	172.765
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.077.151</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>8.560.425</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8.815.464</b>
8 Eventualposter m.v.	
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Noter**

	2017 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>	
Løn og gager	0
Øvrige personalemkostninger	0
	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	22.741
Andre finansielle omkostninger	51.904
	<u>74.645</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets resultat	47.014
Regulering af udskudt skat	0
	<u>47.014</u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	Udbytte kr.
Egenkapital, primo	50.000	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	165.988	0
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>165.988</b>	<b>0</b>

Selskabskapitalen består af 50 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 2017 kr.
Hensættelser til udskudt skat, primo	0
Udskudt skat af årets resultat	0
	<b>0</b>



**Noter****6 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.535.314	6.535.314	52.040	6.275.114
	<b>6.535.314</b>	<b>6.535.314</b>	<b>52.040</b>	<b>6.275.114</b>

31/12 2017  
kr.

**7 Selskabsskat**

Til gode selskabsskat, primo	0
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	0
Overført i sambeskatningen	0
<b>Skyldig skat vedrørende tidligere år</b>	<b>0</b>
Beregnet selskabsskat for indeværende år	47.014
Betalt acontoskat for indeværende år	0
<b>Skyldig selskabsskat</b>	<b>47.014</b>
Langfristet del af selskabsskat	0
	<b>47.014</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. 6.535 er der givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi den 31. december 2017 udgør t.kr. 8.345.

Selskabet har udstedt pantebreve på i alt t.kr. 6.568, der giver pant i ovenstående ejendomme.