

LC Ejendomme ApS
Toftevej 19
8700 Horsens
CVR-nr. 26 70 01 40

Årsrapport for 2016

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31.5.17

Lars Christiansen

Lars Christiansen
dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	13
Balance pr. 31. december 2016	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for LC Ejendomme 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. maj 2017

Direktion



Lars Christiansen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i LC Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er en ikke ubetydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, under hvilke forudsætninger, selskabet vil kunne fortsætte driften i det førstkommande år. Det er ledelsens vurdering, at et disse forudsætninger vil blive overholdt, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi i øvrigt til beskrivelsen omkring usikkerhed ved indregning og måling jf. note 2 i årsregnskabet. Usikkerheden vedrører indregning og måling af selskabets ejendomme til dagsværdi.

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 for 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 videnskabet 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.

Horsens, den 23. maj 2017

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21



Henrik Sørensen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	LC Ejendomme ApS Toftevej 19 8700 Horsens
	CVR-nr.: 26 70 01 40 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. januar 2002 Hjemsted: Horsens
Direktion	Lars Christiansen, direktør
Tilknyttede virksomheder	L&J.C Invest A/S LC Lastvogn- og Trailerservice A/S
Revision	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank Søndergade 46 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme samt udleje ejendomme og besidde kapitalandele i selskaber.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en ikke uvæsentlig usikkerhed omkring måling af selskabets ejendom til dagsværdi. Dagsværdien på investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelses-model, hvilket vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastsætter årligt forventningen til afkastkravet ud fra blandt andet udvikling i markedsforhold for den pågældende ejendomstype, erfaringer omkring tilsvarende ejendommers salgspriser og andre ændringer i tilsvarende ejendommers forhold i øvrigt.

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,2%, hvilket ligger indenfor intervallet på 6,5-8,5%, som godt beliggende kontor, industri og logistikejendomme i Horsens har i afkastkrav.

Selskabet forventer det kommende år at have stigende lejeindtægter, som følge af indekserede lejekontrakter.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold omkring ejendommen, herunder beliggenhed, kendskab til tomgang, andre forhold omkring lejerne, herunder vilkår i lejekontrakterne og lejernes bonitet. Som følge af usikkerhed på boligmarkedet, herunder mulighed for på relativt kort sigt at få solgt ejendommen, er der en usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 4.604.660, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.181.883.

Der henvises til note 1 vedrørende omtale af usikkerhed ved fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LC Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så gæld med pant i investeringsejendomme ikke længere skal måles til dagsværdi, men i stedet til amortiseret kostpris. Selskabet har valgt at anvende overgangsbestemmelserne, således at dagsværdien ultimo 2015 anvendes som amortiseret kostpris primo 2016. Ændringen har ikke medført væsentlige ændringer til resultatopgørelse eller egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenten på selskabets ejendom er sat til 7,2%, hvilket er indenfor intervallet for tilsvarende forrentning af ejendomme jf. ledende markedsrapporter for Horsens og omegn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for LC Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Selskabsskat og udskudt skat

LC Ejendomme ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		591.538	609.320
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>-4.444.605</u>	<u>-3.510</u>
Resultat før finansielle poster		-3.853.067	605.810
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	709.927	-131.355
Finansielle indtægter		368	0
Finansielle omkostninger		<u>-138.247</u>	<u>-178.726</u>
Resultat før skat		-3.281.019	295.729
Skat af årets resultat	5	<u>-1.323.641</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-4.604.660</u>	<u>295.729</u>
Overført resultat		<u>-4.604.660</u>	<u>295.729</u>
		<u>-4.604.660</u>	<u>295.729</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	<u>10.000.000</u>	<u>14.448.115</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.000.000</u>	<u>14.448.115</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.000.000</u>	<u>14.448.115</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		151.505	21.319
Andre tilgodehavender		7.500	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.976</u>	<u>745</u>
Tilgodehavender		<u>176.981</u>	<u>22.064</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>176.981</u>	<u>22.064</u>
Aktiver i alt		<u>10.176.981</u>	<u>14.470.179</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		3.100.000	3.100.000
Overført resultat		-5.281.883	-677.223
Egenkapital	8	-2.181.883	2.422.777
Hensættelse til udskudt skat		1.220.589	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	2.236.975	3.411.902
Hensatte forpligtelser i alt		3.457.564	3.411.902
Gæld til realkreditinstitutter		7.019.000	7.022.510
Deposita		196.144	221.144
Langfristede gældsforpligtelser	10	7.215.144	7.243.654
Banker		498.115	566.782
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.748	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.041	16.627
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		899.576	699.576
Sambeskatningsbidrag		103.052	0
Anden gæld		80.624	108.861
Kortfristede gældsforpligtelser		1.686.156	1.391.846
Gældsforpligtelser i alt		8.901.300	8.635.500
Passiver i alt		10.176.981	14.470.179
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det er en afgørende forudsætning for den fortsatte drift, at selskabet og koncernen er i stand til på koncernniveau, at overholde den indgået aftale med banken omkring månedlige afdrag på 80.000 kr. på den samlede kreditramme.

Selskabet har indtil videre kunne opfylde denne betingelse og forventer også fremadrettet at være i stand hertil.

Selskabets ledelse forventer i øvrigt en positiv udvikling i aktiviteten såvel som indtjeningen, som allerede i forhold til sidste år er forbedret væsentligt.

De væsentligste forudsætninger for en fremtidig positiv udvikling er efterspørgslen efter virksomhedens lejemål og det fastsatte renteniveau på virksomhedens lån.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er en ikke uvæsentlig usikkerhed omkring måling af selskabets ejendom til dagsværdi. Dagsværdien på investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastsætter årligt forventningen til afkastkravet ud fra blandt andet udvikling i markedsforhold for den pågældende ejendomstype, erfaringer omkring tilsvarende ejendommers salgspriser og andre ændringer i tilsvarende ejendommers forhold i øvrigt.

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,2%, hvilket ligger indenfor intervallet på 6,5 - 8,5%, som godt beliggende kontor, industri og logistikejendomme i Horsens har i afkastkrav. Selskabet forventer det kommende år, at have stigende lejeindtægter, som følge af indekserede lejekontrakter..

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold omkring ejendommen, herunder beliggenhed, kendskab til tomgang, andre forhold omkring lejerne, herunder vilkår i lejekontrakterne og lejernes bonitet.

Som følge af usikkerhed på boligmarkedet, herunder mulighed for på relativt kort sigt at få solgt ejendommen, er der en usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-4.448.115	0
Værdiregulering investeringsejendomme	-4.448.115	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	3.510	-3.510
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	3.510	-3.510
	-4.444.605	-3.510
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	709.927	-131.355
	709.927	-131.355
5 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	103.052	0
Årets udskudte skat	-980.893	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	2.201.482	0
	1.323.641	0

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016	11.240.165
Kostpris 31. december 2016	11.240.165
Værdireguleringer 1. januar 2016	3.207.950
Årets værdireguleringer	-4.448.115
Værdireguleringer 31. december 2016	-1.240.165
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	10.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom er beliggende på Silkeborgvej 142 og 148 i Lund, ved Horsens. Selskabets ejendomme er målt til en forrentning på 7,2%, og en kvadratmeterpris på kr. 4.018 pr. kvd.

Omkostninger inkl. vedligeholdelse og administration udgør mellem 20 % og 25 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

En ændring af regnskabskrav på 0,25% vil medføre en ændret værdiansættelse på mellem 260.000 - 430.000 kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,70	7,20	7,70
Dagsværdi	10.260.879	10.000.000	9.570.842
Ændring i dagsværdi	260.879	0	-429.158

Noter

	2016 kr.	2015 kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	1.324.922	1.324.922
Kostpris 31. december 2016	1.324.922	1.324.922
Værdireguleringer 1. januar 2016	-6.389.672	-6.258.317
Årets resultat	709.927	-131.355
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.117.848	1.652.848
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	2.236.975	3.411.902
Værdireguleringer 31. december 2016	-1.324.922	-1.324.922
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LC Lastvogn- og Trailerservice A/S	Horsens	100%	-949.210	1.071.322
L&J.C Invest A/S	Horsens	100%	-3.405.616	-361.395
			-4.354.826	709.927

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	3.100.000	-677.223	2.422.777
Årets resultat	0	-4.604.660	-4.604.660
Egenkapital 31. december 2016	3.100.000	-5.281.883	-2.181.883

Noter

	2016 <small>kr.</small>	2015 <small>kr.</small>
9 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Saldo primo 1. januar 2016	3.411.902	3.639.124
Anvendt i året	-1.174.927	-227.222
Saldo ultimo 31. december 2016	2.236.975	3.411.902

Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører virksomhederne L&J.C. Invest A/S og LC Lastvogn- og Trailerservice A/S.
Hensættelsen vedrører negativ indre værdi i de tilknyttede virksomheder, der overstiger tilgodehavende fra de samme tilknyttede virksomheder.

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.022.510	7.019.000	0	2.105.305
Deposita	221.144	196.144	0	190.000
	7.243.654	7.215.144	0	2.295.305

11 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere. Selskaberne eller koncernen har ingen skatteforpligtelse, ud over interne sambeskatningsbidrag, der er indregnet i regnskaberne, pr. 31.12.2016.

Selskabet hæfter for underbalancerne i datterselskaberne i koncernen, som begge har negativ egenkapital.

L&J.C Invest A/S - negativ egenkapital kr. -3.405.616.

LC Lastvogn- og Trailerservice A/S - negativ egenkapital kr. -949.210

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.019, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 10.000.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut:

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 859 samt skadesløsheds-brev t.kr. 5.000 der giver pant ovenstående investeringsejendomme beliggende Silkeborgvej 142 og 148, bogført værdi t.kr. 10.000

Noter

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Herudover er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.000, der giver pant i investeringsejendommen Silkeborgvej 148.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Herudover skal tillægges evt. bogført værdi af driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for alt mellemværende med datterselskabernes L&J C Invest A/S og L.C Lastvogns og Trailerservice A/S engagements med pengeinstitut, ligesom anparterne i selskabet og datterselskaberne er stillet til sikkerhed for pengeinstituttet.

Til sikkerhed for selskabets og koncernens bankengagement er der deponeret sikkerhed ovenstående datterselskabers aktier.