

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

Årsrapport for 2017

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 22. maj 2018

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 2017	13
Balance pr. 31. december 2017	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

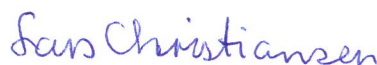
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. maj 2018

Direktion



Lars Christiansen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 førstkomende 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

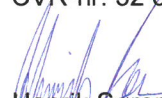
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 10. maj 2018

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


Henrik Sørensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne33214

Selskabsoplysninger

Selskabet	LC Ejendomme ApS Toftevej 19 8700 Horsens CVR-nr.: 26 70 01 40 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Hjemsted: Horsens
Direktion	Lars Christiansen, direktør
Tilknyttede virksomheder	LC Lastvogn & Trailerservice A/S L&J.C. Invest 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 og udleje ejendomme samt 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 ejendommens salgspriser og andre ændringer i tilsvarende ejendommens forhold i øvrigt.

I 2017 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,3%, 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 894.922, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.286.961.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Selskabets ledelse forventer at reetablere egenkapitalen via egen indtjening. For øvrig omtale omkring ledelsens forventninger til fortsat drift henvises til note 1 i årsregnskabet.

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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.

Øvrige indtægter indregnes efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 2017 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 7,3%, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

LC Ejendomme ApS hæfter som administrationsselskab 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		597.985	591.538
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-4.444.605
Resultat før finansielle poster		597.985	-3.853.067
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		537.319	709.927
Finansielle indtægter		0	368
Finansielle omkostninger	3	-139.520	-138.247
Resultat før skat		995.784	-3.281.019
Skat af årets resultat	4	-100.862	-1.323.641
Årets resultat		894.922	-4.604.660
Overført resultat		894.922	-4.604.660
		894.922	-4.604.660

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		321.454	151.505
Andre tilgodehavender		0	7.500
Periodeafgrænsningsposter		0	17.976
Tilgodehavender		<u>321.454</u>	<u>176.981</u>
Likvide beholdninger		<u>25.333</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>346.787</u>	<u>176.981</u>
Aktiver i alt		<u>10.346.787</u>	<u>10.176.981</u>

Balance pr. 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.100.000	3.100.000
Overført resultat		-4.386.961	-5.281.883
Egenkapital	7	-1.286.961	-2.181.883
Hensættelse til udskudt skat		1.215.163	1.220.589
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	1.789.208	2.236.975
Hensatte forpligtelser i alt		3.004.371	3.457.564
Gæld til realkreditinstitutter		6.688.289	7.019.000
Deposita		112.144	196.144
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.800.433	7.215.144
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	372.711	0
Banker		298.061	498.115
Modtagne forudbetalinger fra kunder		73.911	62.748
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.781	42.041
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		872.745	899.576
Skyldigt sambeskatningsbidrag		106.288	103.052
Anden gæld		76.447	80.624
Kortfristede gældsforpligtelser		1.828.944	1.686.156
Gældsforpligtelser i alt		8.629.377	8.901.300
Passiver i alt		10.346.787	10.176.981
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

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 40.000 kr. på den samlede kreditramme samt overholde de nye ydelser til DLR, der fra 2018 inkludere afdrag. 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 ejendoms type, erfaringer omkring tilsvarende ejendommers salgspriser og andre ændringer i tilsvarende ejendommers forhold i øvrigt.

I 2017 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,3%, 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.

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	139.520	138.247
	<u>139.520</u>	<u>138.247</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	106.288	103.052
Årets udskudte skat	-5.426	-980.893
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	2.201.482
	<u>100.862</u>	<u>1.323.641</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017	11.240.165
Kostpris 31. december 2017	11.240.165
Værdireguleringer 1. januar 2017	-1.240.165
Værdireguleringer 31. december 2017	-1.240.165
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	10.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme er beliggende på Silkeborgvej 142 og 148 i Lund, ved Horsens. Selskabets ejendomme er målt til en forrentning på 7,3%, og en kvadratmeterpris på kr. 4.018 pr. kvm.

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

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,3%.

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

	0,25%	Basis	-0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	7,58	7,33	7,08
Afkastprocent	9.677.131	10.000.000	10.360.379
Dagsværdi	-322.869	0	360.379
Ændring i dagsværdi			

Noter

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2017	1.324.922	1.324.922
Kostpris 31. december 2017	1.324.922	1.324.922
Værdireguleringer 1. januar 2017	-5.756.155	-6.389.672
Årets resultat	613.729	709.927
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.028.296	2.117.848
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.789.208	2.236.975
Værdireguleringer 31. december 2017	-1.324.922	-1.324.922
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LC Lastvogn- og Trailerservice A/S	Horsens	100%	-2.791.887	613.729
L&J.C Invest A/S	Horsens	100%	-1.025.617	-76.410
			-3.817.504	537.319

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	3.100.000	-5.281.883	-2.181.883
Årets resultat	0	894.922	894.922
Egenkapital 31. december 2017	3.100.000	-4.386.961	-1.286.961

Noter

8 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Saldo primo 1. januar 2017	2.236.975	3.411.902
Anvendt i året	-447.767	-1.174.927
Saldo ultimo 31. december 2017	1.789.208	2.236.975

Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder vedrører virksomhederne LC Lastvogn & Trailerservice A/S og L&J.C.Invest A/S. Hensættelsen vedrører negativ indre værdi i de tilknyttede virksomheder.

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld			
	Gæld 1. januar 2017	31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.019.000	7.061.000	372.711	5.237.321
Deposita	196.144	112.144	0	0
	7.215.144	7.173.144	372.711	5.237.321

10 Eventualposter m.v.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 0 pr. 31. december 2017. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.061, 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

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 driftsma-teriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

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.