

**LC Ejendomme ApS
Langgade 28
8700 Horsens**

CVR-nr. 26 70 01 40

Årsrapport for 2018

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 16.5.2019



Lars Christiansen
dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	13
Balance pr. 31. december 2018	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16.5.2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

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.

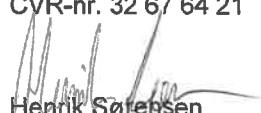
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 16.5.2019

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
Langgade 28
8700 Horsens

CVR-nr.: 26 70 01 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

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 ejendommers salgspriser og andre ændringer i tilsvarende ejendommers forhold i øvrigt.

I 2018 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,27%, 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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 508.502, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 778.459.

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 2018 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 2018 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.

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.

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.

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 sambeskattede 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 poster 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 investerings-ejendomme 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 velinformerede 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 2018 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle 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 7,27%, 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 ureali-serede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller nega-tiv 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 til-godehavendet 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.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		464.786	597.985
Resultat før finansielle poster		464.786	597.985
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		210.385	537.319
Finansielle indtægter		233	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-82.817</u>	<u>-139.520</u>
Resultat før skat		592.587	995.784
Skat af årets resultat	4	<u>-84.085</u>	<u>-100.862</u>
Årets resultat		<u>508.502</u>	<u>894.922</u>
Overført resultat		<u>508.502</u>	<u>894.922</u>
		<u>508.502</u>	<u>894.922</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</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		<u>134.788</u>	<u>321.454</u>
Tilgodehavender		<u>134.788</u>	<u>321.454</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>25.333</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>134.788</u>	<u>346.787</u>
Aktiver i alt		<u>10.134.788</u>	<u>10.346.787</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.100.000	3.100.000
Overført resultat		-3.878.459	-4.386.961
Egenkapital	7	-778.459	-1.286.961
Hensættelse til udskudt skat		1.168.407	1.215.163
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	1.558.018	1.789.208
Hensatte forpligtelser i alt		2.726.425	3.004.371
Gæld til realkreditinstitutter		6.320.589	6.688.289
Deposita		117.644	112.144
Langfristede gældsforpligtelser	9	6.438.233	6.800.433
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	367.700	372.711
Banker		203.070	298.061
Modtagne forudbetalinger fra kunder		80.488	73.911
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.711	28.781
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		872.745	872.745
Skyldigt sambeskatningsbidrag		130.841	106.288
Anden gæld		78.034	76.447
Kortfristede gældsforpligtelser		1.748.589	1.828.944
Gældsforpligtelser i alt		8.186.822	8.629.377
Passiver i alt		10.134.788	10.346.787
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter til årsrapporten

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 markedforhold for den pågældende ejendomstype, erfaringer omkring tilsvarende ejendommers salgspriser og andre ændringer i tilsvarende ejendommers forhold i øvrigt.

I 2018 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,27%, 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.

	2018 kr.	2017 kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	82.817	139.520
	82.817	139.520
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	130.841	106.288
Årets udskudte skat	-46.756	-5.426
	84.085	100.862

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018	11.240.165
Kostpris 31. december 2018	11.240.165
Værdireguleringer 1. januar 2018	-1.240.165
Værdireguleringer 31. december 2018	-1.240.165
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	10.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme er beliggende Silkeborgvej 142 og 148 i Lund ved Horsens. Der er anvendt en samlet forrentning på 7,27% og en kvadratmeterpris på 4.018 kr.

Ejendommens driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse udgør mellem 20-25% af årets lejeindtægter.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,27%

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	6,77	7,27	7,77
Dagsværdi	10.338.088	10.000.000	9.650.291
Ændring i dagsværdi	338.088	0	-349.709

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	1.324.922	1.324.922
Kostpris 31. december 2018	1.324.922	1.324.922
Værdireguleringer 1. januar 2018	-5.142.426	-5.756.155
Årets resultat	676.738	613.729
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.049.101	2.028.296
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.091.665	1.789.208
Værdireguleringer 31. december 2018	-1.324.922	-1.324.922
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LC Lastvogn- og Trailerservice A/S	Horsens	100%	-1.491.970	-466.353
L&J.C Invest A/S	Horsens	100%	-2.115.149	676.738
			-3.607.119	210.385

7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	3.100.000	-4.386.961	-1.286.961
Årets resultat	0	508.502	508.502
Egenkapital 31. december 2018	3.100.000	-3.878.459	-778.459

Noter til årsrapporten

	2018 <small>kr.</small>	2017 <small>kr.</small>
8 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Saldo primo 1. januar 2018	1.789.208	2.236.975
Anvendt i året	-231.190	-447.767
Saldo ultimo 31. december 2018	1.558.018	1.789.208

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.061.000	6.688.289	367.700	4.883.493
Deposita	112.144	117.644	0	0
	7.173.144	6.805.933	367.700	4.883.493

10 Eventualposter mv.

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 2018. 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. 6.688, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 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 driftsmateriel mv., som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

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.

Noter til årsrapporten

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

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