

**LC Ejendomme ApS
Langgade 28
8700 Horsens**

CVR-nr. 26 70 01 40

Årsrapport for 2022

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 6. juni 2023

Lars Christiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	13
Balance pr. 31. december 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. juni 2023

Direktion

Lars Christiansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i LC Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, under hvilke forudsætninger, selskabet og de to underliggende datterselskaber 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.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 6. juni 2023

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte 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 2022
	Hjemsted: Horsens
Direktion	Lars Christiansen, direktør
Tilknyttede virksomheder	LC Lastvogn & Trailerservice A/S L&J.C. Invest A/S
Revisor	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte 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 ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 3.128.957, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.684.849.

Selskabet kautionere for selskabets datterselskaber, som begge har underbalance og væsentlig gæld til banken. Selskabet har afgivet stærk støtteerklæring overfor LC Lastvogn- og Trailerservice A/S.

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 den samlede kreditramme fra bank og kreditforening.

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

Selskabet har i regnskabsåret frasolgt ejendommen Silkeborgvej 142 og har indgået aftale om salg af Silkeborgvej 148 pr. 1.8.2023, hvilket samlet set forbedre likviditeten væsentligt i selskabet og koncernen.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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 2022 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 5,5%. Ejendomme er målt til dagsværdi ud fra betinget salgsaftale med fradrag for salgsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat og negativ værdi af Kapitalandel hos tilknyttede virksomheder efter modregning af tilgodehavender hos samme.

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 netto-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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste	2	1.788.434	620.313
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.788.434	620.313
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.100.000	0
Resultat før finansielle poster		2.888.434	620.313
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	620.010	-1.071.316
Finansielle indtægter		411.426	0
Finansielle omkostninger	4	-133.819	-142.843
Resultat før skat		3.786.051	-593.846
Skat af årets resultat	5	-657.094	-105.044
Årets resultat		3.128.957	-698.890
Overført resultat		3.128.957	-698.890
		3.128.957	-698.890

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.000.000	9.000.000
Materielle anlægsaktiver	6	5.000.000	9.000.000
Anlægsaktiver i alt		5.000.000	9.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.707	102.630
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		408.604	0
Andre tilgodehavender		50.229	1.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		184.620	0
Periodeafgrænsningsposter		35.584	35.197
Tilgodehavender		721.744	138.827
Likvide beholdninger		3.995.068	0
Omsætningsaktiver i alt		4.716.812	138.827
Aktiver i alt		9.716.812	9.138.827

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.100.000	3.100.000
Overført resultat		-415.151	-3.544.108
Egenkapital		<u>2.684.849</u>	<u>-444.108</u>
Hensættelse til udskudt skat		599.443	982.622
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	1.332.912	1.453.063
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.932.355</u>	<u>2.435.685</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.618.087	5.524.367
Deposita		71.500	117.644
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>2.689.587</u>	<u>5.642.011</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	154.337	305.118
Banker		269.997	100.563
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.539	66.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.262	21.219
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		684.993	786.993
Selskabsskat		14.883	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.210.010	120.152
Anden gæld		0	104.852
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.410.021</u>	<u>1.505.239</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.099.608</u>	<u>7.147.250</u>
Passiver i alt		<u>9.716.812</u>	<u>9.138.827</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	3.100.000	-3.544.108	-444.108
Årets resultat	0	3.128.957	3.128.957
Egenkapital 31. december 2022	3.100.000	-415.151	2.684.849

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet kautionere for selskabets datterselskaber, som begge har underbalance og væsentlig gæld til banken. Selskabet har afgivet stærk støtteerklæring overfor LC Lastvogn- og Trailerservice A/S.

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

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

Selskabet har i regnskabsåret frasolgt ejendommen Silkeborgvej 142 og har indgået aftale om salg af Silkeborgvej 148 pr. 1.8.2023, hvilket samlet set forbedre likviditeten væsentligt i selskabet og koncernen.

2 Særlige poster

Selskabet har i regnskabsåret 2022 haft en regnskabsmæssig gevinst ved salg af ejendomme på kr. 1.216.163.

3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Andel af overskud i tilknyttede virksomheder

	2022	2021
	kr.	kr.
	620.010	-1.071.316
	620.010	-1.071.316

4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	133.819	142.843
	133.819	142.843

5 Skat af årets resultat

Selskabsskat

14.883

120.152

Årets udskudte skat

-383.179

-15.108

Sambeskatningsbidrag

1.025.390

0

657.094

105.044

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	11.240.165
Afgang i årets løb	-5.818.154
Kostpris 31. december 2022	5.422.011
Værdireguleringer 1. januar 2022	-2.240.165
Årets værdireguleringer	1.100.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	718.154
Værdireguleringer 31. december 2022	-422.011
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	5.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom er beliggende Silkeborgvej 148 i Lund ved Horsens. Der er anvendt en samlet forrentning på 5,5%. Selskabets ejendom er målt til forventet salgspris jf. betinget salgsaftale med fradrag af salgsomkostninger.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er henset til den efterfølgende salgspris, som giver en forrentning på ca. 5,5%

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

	0,25% kr.	Basis kr.	-0,25 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,80	5,55	5,30
Dagsværdi	5.236.000	5.000.000	4.785.000
Ændring i dagsværdi	236.000	0	-215.000

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	1.324.922	1.324.922
Kostpris 31. december 2022	1.324.922	1.324.922
Værdireguleringer 1. januar 2022	-4.837.722	-3.766.406
Årets resultat	620.010	-1.071.316
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.559.878	2.059.736
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.332.912	1.453.064
Værdireguleringer 31. december 2022	-1.324.922	-1.324.922
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LC Lastvogn- og Trailerservice A/S	Horsens	100%	-1.989.862	-33.764
L&J.C Invest A/S	Horsens	100%	-902.928	653.774
			-2.892.790	620.010

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
8 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Saldo primo 1. januar 2022	1.453.053	1.206.382
Anvendt i året	-120.141	246.681
Saldo ultimo 31. december 2022	<u>1.332.912</u>	<u>1.453.063</u>

Noter

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.829.485	2.772.424	154.337	1.988.414
Deposita	117.644	71.500	0	0
	5.947.129	2.843.924	154.337	1.988.414

10 Eventualforpligtelser

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. 15 pr. 31. december 2022. 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.

Selskabet har afgivet stærk støtteerklæringen overfor datterselskab, som har en underbalance på 1.989.862 kr.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.772 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 5.000.

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 148, bogført værdi t.kr 5.000

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.

Til sikkerhed for selskabets og koncernens bankengagement er der deponeret sikkerhed ovenstående datterselskabers aktier. Til sikkerhed for datterselskabernes bankengagementer har LC Ejendomme endvidere stillet selvskyldnerkaution. Den samlede bankgældsforpligtelser i datterselskaberne lyder kr. 11.459.286 pr. 31.12.2022.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Christiansen

Direktør

På vegne af L&J.C Invest A/S

ID: 327881f8-27c5-458f-8a7b-a904dc9542a0

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 08:35:41

Underskrevet med MitID



Henrik Sørensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Sørensen

Revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

ID: 19299236

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 09:33:39

Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Christiansen

Dirigent

På vegne af L&J.C Invest A/S

ID: 327881f8-27c5-458f-8a7b-a904dc9542a0

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 09:35:16

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 068651JQqyK250151830

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.