

**LC Ejendomme ApS  
Langgade 28  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 26 70 01 40**

---

**Årsrapport for 2021**

---

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. maj 2022

---

Lars Christiansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	14
Balance pr. 31. december 2021	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. maj 2022

### 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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 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 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.

#### **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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 24. maj 2022

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

Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	LC Ejendomme ApS Langgade 28 8700 Horsens
	CVR-nr.: 26 70 01 40
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Hjemsted: Horsens
<b>Direktion</b>	Lars Christiansen, direktør
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	LC Lastvogn & Trailerservice A/S L&J.C. Invest A/S
<b>Revision</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens
<b>Pengeinstitut</b>	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. Selskabet har afgivet stærk støtteerklæring overfor LC Lastvogn- og Trailerservice A/S

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

I 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,5%, hvilket ligger indenfor intervallet på 6,5 - 8,5%, som fornuftigt beliggende kontor, industri og logistikejendomme i Horsens Kommune har i afkastkrav. Afkastkravet er endvidere fundet med assistance fra lokal mægler

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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 698.890, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 444.108.

Selskabet kautionere for selskabets datterselskaber, som begge har underbalance og væsentlig gæld til banken. 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.

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.

### 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 2021 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 2021 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.

### **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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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 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 regnskabs-mæssige 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 2021 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 7,5%, hvilket er indenfor intervallet for tilsvarende forrentning af ejendomme jf. ledende markedsrapporter for Horsens og omegn, og jf. vurdering af lokal mægler.

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholds-mæssige 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 posi-tiv 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæs-sig 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **Egenkapital**

#### **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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>620.313</b>	<b>546.921</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>620.313</b>	<b>546.921</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>620.313</b>	<b>-453.079</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	-1.071.316	484.865
Finansielle omkostninger	4	<u>-142.843</u>	<u>-150.714</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-593.846</b>	<b>-118.928</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-105.044</u>	<u>132.870</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-698.890</u></b>	<b><u>13.942</u></b>
Overført resultat		<u>-698.890</u>	<u>13.942</u>
		<b><u>-698.890</u></b>	<b><u>13.942</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	6	9.000.000	9.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		102.630	65.452
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	804.411
Andre tilgodehavender		1.000	18.689
Periodeafgrænsningsposter		35.197	32.837
<b>Tilgodehavender</b>		<b>138.827</b>	<b>921.389</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>138.827</b>	<b>921.389</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.138.827</b>	<b>9.921.389</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.100.000	3.100.000
Overført resultat		-3.544.108	-2.845.218
<b>Egenkapital</b>		<b>-444.108</b>	<b>254.782</b>
Hensættelse til udskudt skat		982.622	997.730
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	1.453.063	1.206.382
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.435.685</b>	<b>2.204.112</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.524.367	5.829.487
Deposita		117.644	117.644
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>5.642.011</b>	<b>5.947.131</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	305.118	302.718
Banker		100.563	279.461
Modtagne forudbetalinger fra kunder		66.342	65.664
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.219	23.002
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		786.993	821.993
Skyldigt sambeskatningsbidrag		120.152	22.526
Anden gæld		104.852	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.505.239</b>	<b>1.515.364</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.147.250</b>	<b>7.462.495</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.138.827</b>	<b>9.921.389</b>



**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	3.100.000	-2.845.218	254.782
Årets resultat	0	-698.890	-698.890
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>3.100.000</b>	<b>-3.544.108</b>	<b>-444.108</b>

## 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 indgået aftale med banken omkring månedlige afdrag på på den samlede kreditramme samt overholde de fastsatte ydelser til DLR..

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 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,5%, hvilket ligger indenfor intervallet på 6,5 - 8,5%, som fornuftigt beliggende kontor, industri og logistikejendomme i Horsens Kommune har i afkastkrav. Afkastkravet er endvidere fundet med assistance fra lokal mægler

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

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

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

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	-1.071.316	484.865
	<b><u>-1.071.316</u></b>	<b><u>484.865</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	142.843	150.714
	<b><u>142.843</u></b>	<b><u>150.714</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsbidrag	120.152	22.529
Årets udskudte skat	-15.108	-155.399
	<b><u>105.044</u></b>	<b><u>-132.870</u></b>

## Noter

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	11.240.165
Kostpris 31. december 2021	11.240.165
Værdireguleringer 1. januar 2021	-2.240.165
Værdireguleringer 31. december 2021	-2.240.165
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>9.000.000</b>

#### 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 7,5% og en kvadratmeterpris på 3.415 kr. Nuværende ejendomme er vurderet samlet set til kr. 8.500.000, hertil lægges værdi af mulig byggeret samt grundenes potentiale i øvrigt på kr. 500.000, således at en samlet værdi på kr. 9.000.000 opnåes.

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 8% af lejeindtægterne.

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

Selskabets lejeindtægter udgør mellem 140 - 435 kr. pr. kvm, (gns. 239 pr. kvm)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021. Der er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav til 7,50%

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	7,75	7,50	7,25
Dagsværdi	8.700.000	9.000.000	9.250.000
Ændring i dagsværdi	-300.000	0	250.000

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2021	1.324.922	1.324.922
Kostpris 31. december 2021	1.324.922	1.324.922
Værdireguleringer 1. januar 2021	-3.766.406	-4.251.271
Årets resultat	-1.071.316	484.865
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.059.736	1.235.102
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	1.453.064	1.206.382
Værdireguleringer 31. december 2021	-1.324.922	-1.324.922
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LC Lastvogn- og Trailerservice A/S	Horsens	100%	-1.956.098	-16.907
L&J.C Invest A/S	Horsens	100%	-1.054.409	-1.556.702
			-3.010.507	-1.573.609

	2021 kr.	2020 kr.
<b>8 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Saldo primo 1. januar 2021	1.206.382	935.364
Anvendt i året	246.681	271.018
<b>Saldo ultimo 31. december 2021</b>	<b>1.453.063</b>	<b>1.206.382</b>

## Noter

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.132.205	5.829.485	305.118	4.279.535
Deposita	117.644	117.644	0	0
	<b><u>6.249.849</u></b>	<b><u>5.947.129</u></b>	<b><u>305.118</u></b>	<b><u>4.279.535</u></b>

### 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. 0 pr. 31. december 2021. 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. 5.829 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 9.000.

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 9.000

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.

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. 11.975.109 pr. 31.12.2021.

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

---

Som Direktør  
På vegne af LC Ejendomme  
PID: 9208-2002-2-372197169998  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 07:16:03  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Henrik Sørensen

---

Som Revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
RID: 19299236  
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 08:09:25  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lars Christiansen

---

Som Dirigent  
På vegne af LC Ejendomme  
PID: 9208-2002-2-372197169998  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 09:31:33  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1f8c3aqtXHN247699480

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](http://www.esignatur.dk).