



HS REVISION & RÅDGIVNING

**HS REVISION & RÅDGIVNING**

Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen  
Henning Studsgaard  
Annette Frost Studsgaard  
Henning Nielsen  
Jette Nielsen

**Torvegade 7, 9490 Pandrup**

Vestergade 3, 9460 Brovst

**Tlf. 99 730 300**

CVR-nr. 36 92 02 89

e-mail: [hs@hsrevi.dk](mailto:hs@hsrevi.dk)

[www.hsrevi.dk](http://www.hsrevi.dk)

DANSKE  
REVISORER

**FSK\***

## **Årsrapport for 2015**

13. regnskabsår

### **LCB Ejendomme ApS**

Gl. Kaasvej 52, Kaas  
9490 Pandrup

CVR-nr. 27 22 69 73

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2016.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Leif Clemmensen

# Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>11</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>13</b>

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for LCB Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 31. maj 2016.

**Direktion**

Leif Clemmensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LCB Ejendomme ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LCB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Pandrup, den 31. maj 2016

**HS Revision & Rådgivning**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 92 02 89

Henning Studsgaard  
Registreret revisor  
FSR – danske revisorer

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

LCB Ejendomme ApS  
Gl. Kaasvej 52, Kaas  
9490 Pandrup

CVR-nr.: 27 22 69 73

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Leif Clemmensen

**Revisor**

HS Revision & Rådgivning  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive erhvervsvirksomhed med opførelse af og investering i fast ejendom med henblik på udlejning og anden dermed beslægtet virksomhed.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LCB Ejendomme ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætningen, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Salg af varer indregnes som nettoomsætning, når varen er solgt og leveret. Salgsværdien af det i året udførte arbejde indregnes som nettoomsætning, når arbejdet er udført.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame samt administration.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat.

### Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte samt realiseret og urealiseret kursgevinster på værdipapirer.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, låneomkostninger og kurstab på realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet LCB Holding Kaas ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "Gæld til modervirksomhed" eller "Tilgodehavende hos modervirksomhed".

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt produktionsanlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-8 år

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Andre driftsindtægter” og ”Andre driftsmkostninger”.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten ”Nettoopskrivning efter indre værdis metode”.

### Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til nominel værdi.

### Udskudt skatteaktiv

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Værdipapirer

Aktierne måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i aktiernes kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på balancedagen.

## **Gæld til tilknyttede virksomheder**

Måles til nominel restgæld. Restgælden forrentes på markedsvilkår.

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter tillige gæld som følge af sambeskatningen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste .....</b>		<b>522.281</b>	<b>254</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver .....		263.852	353
<b>Ordinært resultat før finansielle poster .....</b>		<b>258.429</b>	<b>-99</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		3.393.159	2.813
Andre finansielle indtægter fra associerede virksomheder .....		196.811	93
Andre finansielle indtægter .....		109.671	40
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		40.112	29
Andre finansielle omkostninger .....		158.654	246
<b>Resultat før skat .....</b>		<b>3.759.304</b>	<b>2.571</b>
Skat af årets resultat .....	1	74.238	-30
<b>Årets resultat .....</b>		<b><u>3.685.066</u></b>	<b><u>2.601</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år .....		14.532.596	13.432
Årets resultat .....		3.685.066	2.601
<b>Til disposition .....</b>		<b><u>18.217.662</u></b>	<b><u>16.033</u></b>
Udbytte for regnskabsåret .....		3.000.000	1.500
Overført til næste år .....		15.217.662	14.533
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b><u>18.217.662</u></b>	<b><u>16.033</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger .....		13.591.142	12.867
Produktionsanlæg og maskiner .....		<u>0</u>	<u>512</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b><u>13.591.142</u></b>	<b><u>13.379</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	2	<u>3.680.711</u>	<u>3.442</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b><u>3.680.711</u></b>	<b><u>3.442</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>17.271.853</u></b>	<b><u>16.821</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....		4.466.186	4.298
Andre tilgodehavender .....		305.300	0
Udskudt skatteaktiv .....		394.537	471
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>4.775</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b><u>5.170.797</u></b>	<b><u>4.770</u></b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		<u>1.106.260</u>	<u>1.069</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b><u>1.106.260</u></b>	<b><u>1.069</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<b><u>119.318</u></b>	<b><u>112</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b><u>6.396.375</u></b>	<b><u>5.951</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b><u>23.668.228</u></b>	<b><u>22.772</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital .....		125.000	125
Overført resultat .....		15.217.662	14.533
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b><u>15.342.662</u></b>	<b><u>14.658</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.218.037	2.449
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>4</b>	<b><u>2.218.037</u></b>	<b><u>2.449</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....		94.200	167
Kreditinstitutter i øvrigt .....		645.713	2.298
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		160.850	125
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		308.542	53
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.735.262	1.490
Anden gæld .....		162.961	32
Udbytte for regnskabsåret .....		3.000.000	1.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>6.107.529</u></b>	<b><u>5.665</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>8.325.566</u></b>	<b><u>8.114</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b><u>23.668.228</u></b>	<b><u>22.772</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2015</b> kr.	<b>2014</b> tkr.
	Skat af årets resultat .....	-2.531	-36
	Udskudt skat af årets resultat .....	76.769	6
	<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>74.238</b>	<b>-30</b>

<b>2</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>2015</b> kr.	<b>2014</b> tkr.
----------	---	--------------------	---------------------

Navn: Kaas Staalbyg A/S  
Hjemsted: Jammerbugt Kommune  
Ejerandel: 35%

Navn: Kaas Byggeinvest ApS  
Hjemsted: Jammerbugt Kommune  
Ejerandel: 50%

Navn: Clemmensen & Postmadsen I/S  
Hjemsted: Jammerbugt Kommune  
Ejerandel: 50%

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b> kr.	<b>Overført resultat</b> kr.	<b>I alt</b> kr.
	Saldo primo .....	125.000	14.532.596	14.657.596
	Årets resultat .....	0	685.066	685.066
	<b>Saldo ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>15.217.662</b>	<b>15.342.662</b>

Selskabskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

## **4** Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.841.200

## Noter til årsrapporten

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets grunde og bygninger således:

- Afgivet pant på tkr. 700 (restgæld tkr. 656), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 1.092.
- Afgivet pant på tkr. 406 (restgæld tkr. 291), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 422.
- Afgivet pant på tkr. 737 (restgæld tkr. 719), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 795.
- Afgivet pant på tkr. 291 (restgæld tkr. 162), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 507.
- Afgivet pant på tkr. 522 (restgæld tkr. 484), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 639.

Herudover er der til sikkerhed for pengeinstitut stillet pant i selskabets grunde og bygninger således:

- Udstedt ejerpantebrev på tkr. 300, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 3.138.
- Udstedt ejerpantebrev på tkr. 850, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 2.265.
- Udstedt ejerpantebrev på tkr. 2.135, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 3.176.
- Udstedt ejerpantebrev på tkr. 500, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 497.

Endvidere er der til sikkerhed til pengeinstitut afgivet pant i unoterede aktier nominelt tkr. 300, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 2.790.

Selskabet har afgivet kaution på tkr. 308 vedrørende pengeinstitutts garantistillelse i LCB Byggeindustri ApS.

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet deltager som interessent i Clemmensen & Postmadsen I/S, som pr. 31/12-2015 har en gæld på tkr. 197.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.