



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
www.hsrevi.dk

DANSKE
REVISORER

FSK*

Årsrapport for 2016

14. 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 16. juni 2017.

Dirigent: _____
Leif Clemmensen

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for LCB Ejendomme ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 14. juni 2017.

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 2016 - 31. december 2016. 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Pandrup, den 14. juni 2017

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.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Som følge heraf er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Forslag til udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen.

For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LCB Ejendomme ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så det ikke længere er muligt at klassificere foreslået udbytte som gæld i balancen. Som følger heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapitalen. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtigelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2015

- Egenkapitalen forøges med 3.000 tkr. vedrørende reklassifikation af årets udbytte.

Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er forøget med 2.000 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Omkostninger indeholder udgifter vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Andre driftsindtægter

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders 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 22.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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 nettorealisationseværdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Måles til nominel restgæld. Gælden forrentes på markedsvilkår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		467.091	522
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		116.365	264
Ordinært resultat før finansielle poster		350.726	258
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		2.762.464	3.393
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		0	151
Andre finansielle indtægter		51.489	156
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		65.115	40
Andre finansielle omkostninger		97.618	159
Resultat før skat		3.001.945	3.759
Skat af årets resultat	1	79.846	74
Årets resultat		2.922.099	3.685
 Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		15.217.662	14.533
Årets resultat		2.922.099	3.685
Til disposition		18.139.762	18.218
Udbytte for regnskabsåret		2.000.000	3.000
Overført til næste år		16.139.762	15.218
Disponeret i alt		18.139.762	18.218

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		14.467.690	13.591
Materielle anlægsaktiver i alt.....		14.467.690	13.591
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.443.174	3.681
Finansielle anlægsaktiver i alt.....		6.443.174	3.681
Anlægsaktiver i alt		20.910.864	17.272
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.800	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....		1.675.591	4.466
Andre tilgodehavender		525.736	305
Udskudt skatteaktiv		305.106	395
Periodeafgrænsningsposter		0	5
Tilgodehavender i alt		2.555.233	5.171
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		100	1.106
Værdipapirer og kapitalandele i alt		100	1.106
Likvide beholdninger		2.751.991	119
Omsætningsaktiver i alt.....		5.307.324	6.396
Aktiver i alt.....		26.218.188	23.668

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		16.139.762	15.218
Foreslået udbytte		2.000.000	3.000
Egenkapital i alt	2	<u>18.264.762</u>	<u>18.343</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.894.374	2.218
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	3	<u>2.894.374</u>	<u>2.218</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		137.800	94
Kreditinstitutter i øvrigt		0	646
Modtagne forudbetalinger fra kunder		138.300	161
Leverandører af varer og tjenesteydelser		260.447	309
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.522.505	1.735
Anden gæld		0	163
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.059.052</u>	<u>3.108</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.953.426</u>	<u>5.326</u>
Passiver i alt.....		<u>26.218.188</u>	<u>23.668</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	-9.585	-3
	Udskudt skat af årets resultat	89.431	77
	Skat af årets resultat i alt	79.846	74

2	Egenkapital	Selskabs-	Udbytte	Overført	I alt
		kapital		resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	3.000.000	15.217.662	18.342.662
	Årets resultat	0	2.000.000	922.099	2.922.099
	Udbetalt udbytte	0	-3.000.000	0	-3.000.000
	Saldo ultimo	125.000	2.000.000	16.139.762	18.264.762

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.343.200

4 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. 633), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 1.083.
- Afgivet pant på tkr. 406 (restgæld tkr. 276), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 419.
- Afgivet pant på tkr. 737 (restgæld tkr. 694), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 788.
- Afgivet pant på tkr. 291 (restgæld tkr. 146), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 503.
- Afgivet pant på tkr. 522 (restgæld tkr. 467), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 634.
- Afgivet pant på tkr. 853 (restgæld tkr. 816), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 2.245.

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. 3.110.
- Udstedt ejerpantebrev på tkr. 850, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 2.245.
- Udstedt ejerpantebrev på tkr. 2.135, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 3.147.
- Udstedt ejerpantebrev på tkr. 500, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 494.

Endvidere er der til sikkerhed til pengeinstitut afgivet pant i unoterede aktier nominelt tkr. 300, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 5.774.

Noter til årsrapporten

5 Eventualposter m.v.

Selskabet deltager som interessent i Clemmensen & Postmadsen I/S, som pr. 31/12-2016 har en gæld på tkr. 73.

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