

**LCB Ejendomme ApS**

Gl. Kaasvej 52, Kaas

9490 Pandrup

CVR-nummer 27 22 69 73

**Årsrapport**

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2019

---

Leif Clemmensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

LCB Ejendomme ApS  
Gl. Kaasvej 52, Kaas  
9490 Pandrup

CVR-nummer: 27 22 69 73  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Leif Clemmensen

### Revisor

HS Revision & Rådgivning  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for LCB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, 8. maj 2019

**Direktionen:**

Leif Clemmensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i LCB Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LCB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 væsentlig 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.

Pandrup, 8. maj 2019

### HS Revision & Rådgivning

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 36920289

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne29391

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens 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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018	2017
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>393.126</b>	<b>190</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-146.456	-129
	Andre driftsomkostninger	-175.019	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>71.651</b>	<b>61</b>
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	2.204.764	1.897
	Finansielle indtægter	100.303	109
1	Finansielle omkostninger	-160.393	-126
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.216.325</b>	<b>1.941</b>
2	Skat af årets resultat	-73.357	-39
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.142.968</b>	<b>1.902</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.065.574	56
	Overført resultat	1.077.394	1.846
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>2.142.968</b>	<b>1.902</b>



	2018	2017
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Balance</b>		
<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
Grunde og bygninger	17.262.288	16.343
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>17.262.288</b>	<b>16.343</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6.344.675	5.890
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6.344.675</b>	<b>5.890</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.606.963</b>	<b>22.233</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.800	105
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.713.621	1.715
Udsudte skatteaktiver	192.739	266
Andre tilgodehavender	579.340	694
<b>Tilgodehavender</b>	<b>2.488.500</b>	<b>2.781</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	100	2.557
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>100</b>	<b>2.557</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>619.135</b>	<b>340</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.107.735</b>	<b>5.678</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.714.697</b>	<b>27.911</b>

		2018	2017
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.121.199	56
	Overført resultat	19.063.284	17.986
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.309.483</b>	<b>18.167</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.609.683	2.752
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.609.683</b>	<b>2.752</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	141.200	140
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	233.200	186
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.749	93
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.366.535	6.573
	Anden gæld	4.848	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.795.531</b>	<b>6.992</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.405.214</b>	<b>9.745</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.714.697</b>	<b>27.911</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2018	2017		
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Renter, LCB Holding Kaas ApS	76.876	89		
	Andre finansielle omkostninger	83.517	37		
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>160.393</b>	<b>126</b>		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Regulering af udskudt skat	73.357	39		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>73.357</b>	<b>39</b>		
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserver for nettoopskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	56	17.986	18.167
	Årets resultat	0	1.066	1.077	2.143
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.121</b>	<b>19.063</b>	<b>20.309</b>
	Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		2.045.000		2.192
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>				
	Selskabet deltager som interessent i Clemmensen & Post Madsen I/S, som pr. 31.12.2018 har en gæld på TDKK 59 .				
	Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.				
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i selskabets grunde og bygninger således:				
	Afgivet pant på TDKK 700 (restgæld TDKK 585), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 1.063.				
	Afgivet pant på TDKK 406 (restgæld TDKK 245), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 412.				

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

Afgivet pant på TDKK 737 (restgæld TDKK 643), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 774.  
Afgivet pant på TDKK 291 (restgæld TDKK 113), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 494.  
Afgivet pant på TDKK 522 (restgæld TDKK 431), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 625.  
Afgivet pant på TDKK 853 (restgæld TDKK 734), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 2.300.

Herudover er der til sikkerhed for pengeinstitut stillet pant i selskabets grunde og bygninger således:  
Udstedt ejerpantebrev på TDKK 300, hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 3.054.  
Udstedt ejerpantebrev på TDKK 850, hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 2.300.  
Udstedt ejerpantebrev på TDKK 2.135, hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 3.090.  
Udstedt ejerpantebrev på TDKK 192, hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 998.

Endvidere er der til sikkerhed til pengeinstitut afgivet pant i unoterede aktier nominelt TDKK 300, hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 5.650.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld mv.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:  
Bygninger

Brugstid  
100 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Produktionsanlæg og maskiner

5-8 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.