



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS REVISION & RÅDGIVNING
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen
Henning Studsgaard
Annette Frost Studsgaard
Henning Nielsen

Torvegade 7, 9490 Pandrup
Tlf. 99 730 300
CVR-nr. 36 92 02 89
e-mail: hs@hsrevi.dk
www.hsrevi.dk

DANSKE
REVISORER

FSR*

Årsrapport for 2017

15. 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 14. juni 2018.

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 7. juni 2018.

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 2017 - 31. december 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 7. juni 2018

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

Henning Studsgaard
Registreret revisor
MNE1495

Peter Wulff Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE29391

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 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som 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.

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

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.

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 nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og

Anvendt regnskabspraksis

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>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		190.294	467
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		129.041	116
Ordinært resultat før finansielle poster		61.253	351
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.896.737	2.762
Andre finansielle indtægter		109.069	51
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		89.384	65
Andre finansielle omkostninger		36.911	98
Resultat før skat		1.940.764	3.002
Skat af årets resultat	1	39.010	80
Årets resultat		1.901.754	2.922
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		16.139.762	15.218
Årets resultat		1.901.754	2.922
Til disposition		18.041.516	18.140
Årets bevægelse på datterselskabsreserve.....		55.625	0
Udbytte for regnskabsåret		0	2.000
Overført til næste år		17.985.891	16.140
Disponeret i alt		18.041.516	18.140

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		16.343.379	14.468
Materielle anlægsaktiver i alt.....		16.343.379	14.468
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder		5.889.911	6.443
Finansielle anlægsaktiver i alt.....		5.889.911	6.443
Anlægsaktiver i alt		22.233.291	20.911
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.000	49
Tilgodehavender hos associerede virksomheder.....		1.715.339	1.676
Udskudt skatteaktiv.....		266.096	305
Andre tilgodehavender		694.278	526
Tilgodehavender i alt		2.780.712	2.555
Værdipapirer og kapitalandele			
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.556.805	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		2.556.805	0
Likvide beholdninger		340.262	2.752
Omsætningsaktiver i alt.....		5.677.779	5.307
Aktiver i alt.....		27.911.070	26.218

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		55.625	0
Overført resultat		17.985.891	16.140
Foreslået udbytte		0	2.000
Egenkapital i alt	2	<u>18.166.516</u>	<u>18.265</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.752.093	2.894
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	3	<u>2.752.093</u>	<u>2.894</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		140.000	138
Modtagne forudbetalinger fra kunder		186.000	138
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.171	260
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.573.290	4.523
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.992.461</u>	<u>5.059</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.744.554</u>	<u>7.953</u>
Passiver i alt.....		<u>27.911.070</u>	<u>26.218</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2017	2016
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	0	-10
	Udskudt skat af årets resultat	39.010	89
	Skat af årets resultat i alt	39.010	80

2	Egenkapital	Selskabs-	Andre reserver	Udbytte	Overført	I alt
		kapital			resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	0	2.000.000	16.139.762	18.264.762
	Årets resultat	0	55.625	0	1.846.129	1.901.754
	Udbetalt udbytte	0	0	-2.000.000	0	-2.000.000
	Saldo ultimo	125.000	55.625	0	17.985.891	18.166.516

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.192.000.

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. 609), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 1.073.

Afgivet pant på tkr. 406 (restgæld tkr. 261), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 416.

Afgivet pant på tkr. 737 (restgæld tkr. 668), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 781.

Afgivet pant på tkr. 291 (restgæld tkr. 129), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 499.

Afgivet pant på tkr. 522 (restgæld tkr. 449), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 630.

Afgivet pant på tkr. 853 (restgæld tkr. 775), hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 2.322.

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

Udstedt ejerpantebrev på tkr. 300, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 3.082.

Udstedt ejerpantebrev på tkr. 850, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 2.322.

Udstedt ejerpantebrev på tkr. 2.135, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 3.118.

Udstedt ejerpantebrev på tkr. 500, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 490.

Endvidere er der til sikkerhed til pengeinstitut afgivet pant i unoterede aktier nominelt tkr. 300, hvis regnskabsmæssige værdi er tkr. 5.195.

Noter til årsrapporten

5 Eventualposter m.v.

Selskabet deltager som interessent i Clemmensen & Post Madsen I/S, som pr. 31.12.2017 har en gæld på tkr. 17.

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