

## **LCB Ejendomme ApS**

**Gl. Kaasvej 52, Kaas  
9490 Pandrup**

**CVR-nummer 27 22 69 73**

### **Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. marts 2023

---

Leif Clemmensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	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 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Leif Clemmensen

### Revisor

Dansk Revision Wulff & Haaning  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for LCB Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, 15. marts 2023

**Direktionen:**

Leif Clemmensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i LCB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LCB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, 15. marts 2023

### Dansk Revision Wulff & Haaning

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.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

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

		2022	2021
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>358.020</b>	<b>565</b>
1	Personaleomkostninger	-300.575	-366
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-124.253	-120
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-66.808</b>	<b>79</b>
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	84.614	81
2	Finansielle indtægter	330.160	626
3	Finansielle omkostninger	-890.837	-181
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-542.872</b>	<b>605</b>
4	Skat af årets resultat	111.235	-142
	<b>Årets resultat</b>	<b>-431.637</b>	<b>463</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-431.637	463
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-431.637</b>	<b>463</b>

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	15.749.765	13.688
	Produktionsanlæg og maskiner	223.581	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>15.973.346</b>	<b>13.688</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	311.818	227
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>311.818</b>	<b>227</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.285.164</b>	<b>13.915</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	57.150	43
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.655.323	3.945
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.387.564	3.837
	Udskudte skatteaktiver	108.121	0
	Tilgodehavende skat	50.498	0
	Andre tilgodehavender	284.020	381
	Periodeafgrænsningsposter	0	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.542.675</b>	<b>8.211</b>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.707.334	6.056
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>2.707.334</b>	<b>6.056</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>346.830</b>	<b>480</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.596.839</b>	<b>14.747</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.882.002</b>	<b>28.662</b>



Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	25.116.813	25.548
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.241.813</b>	<b>25.673</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.033.717	2.181
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.033.717</b>	<b>2.181</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	145.300	143
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	189.300	180
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	157.575	322
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	142
	Anden gæld	51.546	21
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	62.751	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>606.472</b>	<b>807</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.640.189</b>	<b>2.989</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>27.882.002</b>	<b>28.662</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	25.548	25.673
Årets resultat	0	-432	-432
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>25.117</b>	<b>25.242</b>

Noter	2022	2021	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	210.994	257
	Pensioner	3.278	0
	Andre omkostninger til social sikring	7.374	6
	Øvrige personaleomkostninger	78.929	103
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>300.575</b>	<b>366</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	68.185	77
	Andre finansielle indtægter	261.975	550
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>330.160</b>	<b>626</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter, tilknyttede virksomheder	15.170	0
	Andre finansielle omkostninger	875.667	181
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>890.837</b>	<b>181</b>
<b>4</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	-3.114	142
	Regulering af udskudt skat	-108.121	0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-111.235</b>	<b>142</b>
<b>5</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer	6.055.598	5.822
	Årets realiserede handler	-2.885.741	-209
	Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-462.623	443
	Børsnoterede aktier i alt	2.707.234	6.056
	Andelskapital G.I.C.	100	0
	Unoterede værdipapirer i alt	100	0
	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>2.707.334</b>	<b>6.056</b>

		2022	2021
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.452.500	1.612
<b>7</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.		
<b>8</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 291 (restgæld TDKK 45), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 744.		
	Afgivet pant på TDKK 406 (restgæld TDKK 182), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 399.		
	Afgivet pant på TDKK 522 (restgæld TDKK 359), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 607.		
	Afgivet pant på TDKK 700 (restgæld TDKK 490), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 1.024.		
	Afgivet pant på TDKK 737 (restgæld TDKK 543), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 784.		
	Afgivet pant på TDKK 853 (restgæld TDKK 560), hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 2.285.		
	Herudover er der til sikkerhed for pengeinstitut stillet pant i selskabets grunde og bygninger således:		
	Udstedt ejerpantebrev på TDKK 192, hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 969.		
	Udstedt ejerpantebrev på TDKK 850, hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 2.285.		
	Udstedt ejerpantebrev på TDKK 1.000, hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 1.345		
	Udstedt ejerpantebrev på TDKK 300, hvis regnskabsmæssige værdi er TDKK 2.941.		

## 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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre driftsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### 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 rest-

## Anvendt regnskabspraksis

---

værdien 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:	Brugstid
Bygninger	100 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-8 år

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

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### 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 acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.