

## **LCJ Ejendomme ApS**

Torebyvej 60, 1 th.

4891 Toreby L

CVR-nr. 30717252

## **Årsrapport 2016/17**

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18-08-2017

---

Charlotte Skaarup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

**LCJ Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 for LCJ 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsrapporten for kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Revisor Michael Eriksen fra E-account har assisteret ledelsen med udarbejdelse af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 18-08-2017

### **Direktion**

Leif Knud Johannesen  
Direktør

LCJ Ejendomme ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	LCJ Ejendomme ApS Torebyvej 60, 1 th. 4891 Toreby L
CVR-nr.	30717252
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
<b>Direktion</b>	Leif Knud Johannesen, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank A/S Langgade 21 4800 Nykøbing F

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. 7.593, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 4.775.661, og en egenkapital på kr. 2.921.083.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige begivenheder i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for LCJ Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er visse Indtægter og omkostninger sammendrageti regnskabsposten bruttofortjeneste/tab.

### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjeneste/-tab er en sammentrækning af lejeindtægter m.v. fradraget direkte driftsomkostninger på ejendommene.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på

## Anvendt regnskabspraksis

følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne

### **Anvendt regnskabspraksis**

provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>103.432</b>	<b>298.071</b>
Personaleomkostninger	1	-9.011	-319
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-25.000	-25.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>69.421</b>	<b>272.752</b>
Finansielle indtægter	2	674	1.678
Finansielle omkostninger	3	-60.302	-67.313
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.793</b>	<b>207.117</b>
Skat af årets resultat		-2.200	-26.046
<b>Årets resultat</b>		<b>7.593</b>	<b>181.071</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.593	181.071
<b>Resultatdesponering</b>		<b>7.593</b>	<b>181.071</b>

LCJ Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.881.006	3.899.287
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.881.006</b>	<b>3.899.287</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.881.006</b>	<b>3.899.287</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		346.922	593.844
Andre tilgodehavender		125	0
Periodeafgrænsningsposter		23.463	14.359
<b>Tilgodehavender</b>		<b>370.510</b>	<b>608.203</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>524.145</b>	<b>595.763</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>894.655</b>	<b>1.203.966</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.775.661</b>	<b>5.103.253</b>

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		325.000	325.000
Overført resultat		2.596.083	2.588.490
<b>Egenkapital</b>		<b>2.921.083</b>	<b>2.913.490</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	275.233	280.733
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>275.233</b>	<b>280.733</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.800	11.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.458.646	1.749.405
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		58.762	51.062
Anden gæld		-11.963	19.663
Periodeafgrænsningsposter		4.600	4.600
Deposita		57.500	72.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.579.345</b>	<b>1.909.030</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.579.345</b>	<b>1.909.030</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.775.661</b>	<b>5.103.253</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2016	-325.000	-2.588.490	-2.913.490
<b>Korrigeret egenkapital 01-07-2016</b>	<b>-325.000</b>	<b>-2.588.490</b>	<b>-2.913.490</b>
Årets resultat		-7.593	-7.593
<b>Egenkapital 30-06-2017</b>	<b>-325.000</b>	<b>-2.596.083</b>	<b>-2.921.083</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

	2016/17	2015/16
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	5.000	0
Andre personaleomkostninger	4.011	319
	<b>9.011</b>	<b>319</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	674	1.678
	<b>674</b>	<b>1.678</b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	60.302	67.313
	<b>60.302</b>	<b>67.313</b>
<b>4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
Udskudt skat	275.233	280.733
<b>Saldo ultimo</b>	<b>275.233</b>	<b>280.733</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	275.233	280.733
	<b>275.233</b>	<b>280.733</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Leif Johannesen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**7. Ejerskab**

Selskabet ejes 100% af Leif Johannesen Holding ApS