



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

LCM Ejendomme ApS

c/o Michael Baruah, Rønnealle 15, 6000 Kolding

CVR-nr. 31 16 56 87

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. september 2018.

Michael Baruah
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for LCM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12. september 2018

Direktion

Michael Baruah



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i LCM Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LCM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 12. september 2018

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10678



Selskabsoplysninger

Selskabet	LCM Ejendomme ApS c/o Michael Baruah Rønnealle 15 6000 Kolding
	CVR-nr.: 31 16 56 87
	Stiftet: 1. januar 2008
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Michael Baruah
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Associerede virksomheder	Danish Retail Stores A/S, Kolding Danish Retail Stores II A/S, Kolding Arendalsvej 21-49, Silkeborg ApS, Kolding



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje aktier og anparter i andre selskaber samt at eje en pantebrevsportefølje.

Selskabet har ikke medarbejdere, udover ledelsen, som kun modtager vederlag for rådgivning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 4.694 t.kr. mod 4.039 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Virksomhedsdeltager har over for selskabet tilkendegivet, indtil videre, ikke at ville kræve betaling af renter og afdrag på et væsentligt indlån, hvorfor selskabets likviditetsberedskab er tilfredsstillende.

Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen og balancen.

Ledelsen har som følge af selskabets forbedrede indtjening, revurderet muligheden for anvendelse af selskabets skattemæssige underskud for de kommende 5-6 år. Revurderingen har medført en indtægt i resultatopgørelsen under posten skat af årets resultat på 50 t.kr. samt et forøget aktiv i balancen under posten udskudt skatteaktiv.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Andre eksterne omkostninger	-78.320	-85.939
Bruttoresultat	-78.320	-85.939
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.166.058	3.081.955
Andre finansielle indtægter	1.072.365	1.042.844
Øvrige finansielle omkostninger	-515.887	-499.930
Resultat før skat	4.644.216	3.538.930
1 Skat af årets resultat	50.000	500.000
Årets resultat	4.694.216	4.038.930
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.166.058	2.081.954
Overføres til overført resultat	528.158	1.956.976
Disponeret i alt	4.694.216	4.038.930



Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	27.772.264	23.606.206
3 Tilgodehavender hos associerede virksomheder, pantebreve	16.688.313	17.627.071
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>44.460.577</u>	<u>41.233.277</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>44.460.577</u>	<u>41.233.277</u>
Omsætningsaktiver		
4 Udskudte skatteaktiver	550.000	500.000
Andre tilgodehavender	51.085	54.058
Tilgodehavender i alt	<u>601.085</u>	<u>554.058</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>869</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>601.085</u>	<u>554.927</u>
Aktiver i alt	<u>45.061.662</u>	<u>41.788.204</u>



Balance 30. juni

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.828.107	10.662.049
7 Overført resultat	-13.305.579	-13.833.737
Egenkapital i alt	1.647.528	-3.046.688
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	13.821.602	15.564.579
Anden gæld	29.592.532	29.270.313
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.414.134	44.834.892
Gældsforpligtelser i alt	43.414.134	44.834.892
Passiver i alt	45.061.662	41.788.204

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Skat af årets resultat		
Reg. i tidligere års udskudte skat, som forventes anvendt fremadrettet	-50.000	-500.000
	<u>-50.000</u>	<u>-500.000</u>
2. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2017	12.944.157	11.990.287
Tilgang i årets løb	0	953.870
Kostpris 30. juni 2018	<u>12.944.157</u>	<u>12.944.157</u>
Opskrivninger 1. juli 2017	10.662.049	8.580.095
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.166.058	3.081.954
Udbytte	0	-1.000.000
Opskrivninger 30. juni 2018	<u>14.828.107</u>	<u>10.662.049</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>27.772.264</u>	<u>23.606.206</u>
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Danish Retail Stores A/S	Kolding	33,33 %
Danish Retail Stores II A/S	Kolding	33,33 %
Arendalsvej 21-49, Silkeborg ApS	Kolding	50 %
3. Tilgodehavender hos associerede virksomheder, pantebreve		
Kostpris 1. juli 2017	17.627.071	10.445.726
Tilgang i årets løb	55.045	7.840.639
Afgang i årets løb	-993.803	-659.294
Kostpris 30. juni 2018	<u>16.688.313</u>	<u>17.627.071</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>16.688.313</u>	<u>17.627.071</u>



Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
4. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. juli 2017	500.000	0
Udskudt skat af årets resultat	<u>50.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>550.000</u>	<u>500.000</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Fremført underskud fra tidligere år	<u>550.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>550.000</u>	<u>500.000</u>
<p>Udgangspunktet for indregning af skattemæssigt underskud er ændret til t.kr. 2.500 på baggrund af de forventede skattemæssige resultater de kommende fem regnskabsår. Udskudt skat indregnes som 22%. Det forventes, at t.kr. 440 anvendes efter mere end et år efter balancedagen.</p>		
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2017	10.662.049	8.580.095
Resultatandel	<u>4.166.058</u>	<u>2.081.954</u>
	<u>14.828.107</u>	<u>10.662.049</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	-13.833.737	-15.790.713
Årets overførte overskud eller underskud	<u>528.158</u>	<u>1.956.976</u>
	<u>-13.305.579</u>	<u>-13.833.737</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Af de i balancen opførte tilgodehavender hos associerede virksomheder på 16.688 t.kr. har selskabet stillet pant overfor gæld til pengeinstitutter med t.kr. 16.191 heraf. Gælden til pengeinstituttet pr. balancedagen udgør t.kr. 13.822.</p>		



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LCM Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, s. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.



Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dat ter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Prasanjit Baruah

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-866645711830

IP: 62.199.xxx.xxx

2018-09-20 06:53:34Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.xxx.xxx

2018-09-20 07:16:41Z

NEM ID 

Michael Prasanjit Baruah

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-866645711830

IP: 62.199.xxx.xxx

2018-09-20 07:32:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2BUKZ-K750D-IA3J1-837AH-LAB2I-GJGHE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>