



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

Rønnealle 15, 6000 Kolding

CVR-nr. 31 16 56 87

## Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den / .

---

Michael Baruah  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. august 2016

### **Direktion**

Michael Baruah



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i LCM Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for LCM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. august 2016

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted

statsautoriseret revisor



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	LCM Ejendomme ApS Rønnealle 15 6000 Kolding
	CVR-nr.: 31 16 56 87
	Stiftet: 1. januar 2008
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Michael Baruah
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
<b>Associerede virksomheder</b>	Danish Retail Stores A/S, Kolding Danish Retail Stores II A/S, Kolding



## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje aktier og anpartar i andre selskaber.

Selskabet har endvidere indtjening fra konsulentbistand.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -111 t.kr. mod 428 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.145 t.kr. mod 3.149 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabskapitalen forventes reetableret indenfor en længere årrække ved egen indtjening.

Anpartshaveren har tilkendegivet fortsat at ville stille de fornødne lån og likviditet til rådighed til brug for driften af selskabet fremadrettet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-110.925</b>	<b>428.391</b>
1 Personaleomkostninger	1.945	-722
<b>Driftsresultat</b>	<b>-108.980</b>	<b>427.669</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.015.569	3.237.709
Andre finansielle indtægter	722.236	306.601
Øvrige finansielle omkostninger	-484.266	-823.145
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.144.559</b>	<b>3.148.834</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>3.144.559</b>	<b>3.148.834</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.015.569	2.024.101
Overføres til overført resultat	128.990	1.124.733
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.144.559</b>	<b>3.148.834</b>





## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	20.570.382	17.554.813
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder, pantebreve	10.445.726	10.996.487
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>31.016.108</u>	<u>28.551.300</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.016.108</u></b>	<b><u>28.551.300</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>875</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>875</u>
	Likvide beholdninger	<u>141.223</u>	<u>6.129</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>141.223</u></b>	<b><u>7.004</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.157.331</u></b>	<b><u>28.558.304</u></b>



## Balance 30. juni

---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.580.095	5.564.526
5 Overført resultat	-15.790.713	-15.919.703
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.085.618</b>	<b>-10.230.177</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	9.326.833	10.205.956
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	4.375
Anden gæld	28.916.116	28.578.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	38.242.949	38.788.481
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.242.949</b>	<b>38.788.481</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>31.157.331</b>	<b>28.558.304</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Nærtstående parter</b>		



## Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Øvrige personale omkostninger	-1.945	722
	<b>-1.945</b>	<b>722</b>
	30/6 2016 kr.	30/6 2015 kr.
<b>2. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2015	11.990.287	10.890.287
Tilgang i årets løb	0	1.100.000
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>11.990.287</b>	<b>11.990.287</b>
Opskrivninger 1. juli 2015	5.564.526	3.540.625
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.015.569	3.237.709
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-113.808
Udbytte	0	-1.100.000
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>8.580.095</b>	<b>5.564.526</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>20.570.382</b>	<b>17.554.813</b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Danish Retail Stores A/S	Kolding	33,33 %
Danish Retail Stores II A/S	Kolding	33,33 %
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	5.564.526	3.540.425
Resultatandel	3.015.569	2.024.101
	<b>8.580.095</b>	<b>5.564.526</b>



## Noter

---

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	-15.919.703	-17.044.436
Årets overførte overskud eller underskud	<u>128.990</u>	<u>1.124.733</u>
	<b><u>-15.790.713</u></b>	<b><u>-15.919.703</u></b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.327 t.kr., er der givet pant i pantebreve, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 8.191 t.kr.

## 7. Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Lars-Christian Müller, Via del Tiglio 9a, Locarno-Monti, Schweiz



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LCM Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning hidrører indtægter fra konsulentbistand, ydet i regnskabsperioden. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede kursavancer på pantebreve. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 på 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.

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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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.

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 erhvervestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelseskost og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Tilgodehavender hos associerede virksomheder, som vedrører pantebrevet, måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

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

### 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.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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: 62.198.67.4

05-09-2016 kl. 06:02:03 UTC

NEM ID 

## Iver Haugsted

statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-869396164055

IP: 62.198.209.26

05-09-2016 kl. 06:47:03 UTC

NEM ID 

## Michael Prasanjit Baruah

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-866645711830

IP: 62.198.67.4

05-09-2016 kl. 07:41:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J8SBW-EEPVE-0PAS3-QJ28V-7Z4W5-G6ASO

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 tidsstemplet 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>