

## LCT Ejendomme ApS

Langvadbjergvej 3

7400 Herning

CVR-nr. 34889767

## Årsrapport 2015/16

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. december 2016



---

Lotte Ovesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4  |
| Virksomhedsoplysninger              | 5  |
| Ledelsesberetning                   | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 7  |
| Resultatopgørelse                   | 11 |
| Balance                             | 12 |
| Noter                               | 14 |

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for LCT 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. november 2016

### Direktion

  
Christian Peder Hindkjær

  
Lotte Ovesen

  
Tommy Schnedler Bogh

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i LCT Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LCT Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015/16. 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 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 af 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 25. november 2016

#### Anker Høst

registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 31626536

Karsten Nielsen  
registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | LCT Ejendomme ApS<br>Langvadbjergvej 3<br>7400 Herning   |
| Telefon              | 97121667   |
| CVR-nr.              | 34889767   |
| Stiftelsesdato       | 19. december 2012  |
| Hjemsted             | Herning  |
| Regnskabsår          | 1. oktober 2015 - 30. september 2016   |
| <b>Direktion</b>     | Christian Peder Hindkjær<br>Lotte Ovesen<br>Tommy Schnedler Bogh                                     |
| <b>Revisor</b>       | Anker Høst<br>registreret revisionsaktieselskab<br>Østergade 12<br>7400 Herning<br>CVR-nr.: 31626536 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Handelsbanken<br>Østergade 2<br>7400 Herning   |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 udviser et resultat på kr. 75.801, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en balancesum på kr. 2.769.840, og en egenkapital på kr. 988.331.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for LCT Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### 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

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

#### 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 følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 40 år    | 36%       |

## Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på grunde.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 | 2015/16<br>kr. | 2014/15<br>kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                                     |      | <b>215.925</b> | <b>221.010</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -36.542        | -36.542        |
| Andre driftsomkostninger  |      | -32.865        | -20.181        |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>146.518</b> | <b>164.287</b> |
| Finansielle omkostninger  | 1    | -49.359        | -52.102        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>97.159</b>  | <b>112.185</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -21.358        | -24.559        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>75.801</b>  | <b>87.626</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 75.801         | 87.626         |
| <b>Resultatdesponering</b>  |      | <b>75.801</b>  | <b>87.626</b>  |

## Balance 30. september 2016

|                                 | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger             |      | 2.668.788        | 2.705.330        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u>2.668.788</u> | <u>2.705.330</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <u>2.668.788</u> | <u>2.705.330</u> |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <u>101.052</u>   | <u>55.351</u>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <u>101.052</u>   | <u>55.351</u>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <u>2.769.840</u> | <u>2.760.681</u> |

## Balance 30. september 2016

|  | Note | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 | 2    | 90.000           | 90.000           |
| Overført resultat                                  | 3    | 898.331          | 822.530          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>988.331</b>   | <b>912.530</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat                      |      | 40.385           | 26.353           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b>40.385</b>    | <b>26.353</b>    |
| Gæld til banker                                    |      | 1.574.600        | 1.677.800        |
| Selskabsskat                                       |      | 7.326            | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>1.581.926</b> | <b>1.677.800</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 100.000          | 100.000          |
| Gæld til associerede virksomheder                  |      | 30.425           | 0                |
| Selskabsskat                                       |      | 5.123            | 5.123            |
| Anden gæld   |      | 23.650           | 38.875           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>159.198</b>   | <b>143.998</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>1.741.124</b> | <b>1.821.798</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>2.769.840</b> | <b>2.760.681</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 5    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 6    |                  |                  |

## Noter

|                                    | 2015/16       | 2014/15       |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b> |               |               |
| Andre finansielle omkostninger     | 49.359        | 52.102        |
|                                    | <u>49.359</u> | <u>52.102</u> |

**2. Virksomhedskapital**

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Saldo primo         | 90.000        | 90.000        |
| <b>Saldo ultimo</b> | <u>90.000</u> | <u>90.000</u> |

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen. Kapitalen er opdelt i klasser: A-kapitalandel kr. 30.000, B-kapitalandel kr. 30.000 samt C-kapitalandele kr. 30.000.

**3. Overført resultat**

|                     |                |                |
|---------------------|----------------|----------------|
| Saldo primo         | 822.530        | 734.904        |
| Årets tilgang       | 75.801         | 87.626         |
| <b>Saldo ultimo</b> | <u>898.331</u> | <u>822.530</u> |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

|                 | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|-----------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til banker | 1.574.600             | 100.000                  | 1.100.000             |
| Selskabsskat    | 7.326                 | 0                        | 0                     |
|                 | <u>1.581.926</u>      | <u>100.000</u>           | <u>1.100.000</u>      |

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Sikkerhed for gæld til pengeinstitut er stillet i form af:

Tinglyst ejerpantebrev på nom. kr. 2.010.000 med pant i ejendommen Langvadbjergvej 3, 7400 Herning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør 2.668.788 kr.