

LC Ejendomme Denmark ApS

Silkeborgvej 102
8620 Kjellerup

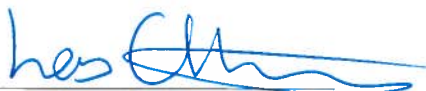
CVR-nr. 35 82 93 93

ÅRSRAPPORT

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 16/2 2018



Lars Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for LC Ejendomme Denmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Kjellerup, den 16/2 2018

Direktion



Lars Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LC Ejendomme Denmark ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LC Ejendomme Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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 et 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 16/2 2018

Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 78 33 78 18

Bent Thomsen
registreret revisor
mne1503

Selskabsoplysninger

Selskabet

LC Ejendomme Denmark ApS
Silkeborgvej 102
8620 Kjellerup

Telefon: 61 79 83 47
E-mail: lc@kc-denmark.dk

CVR-nr.: 35 82 93 93
Stiftet: 10. april 2014
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lars Christensen

Revisor

Bent Thomsen, registreret revisor
Blicher Revision & Rådgivning
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Søndergade 25
8600 Silkeborg

Bent Thomsen, registreret revisor
Dorthe Kaa, revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og dertilhørende aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for LC Ejendomme Denmark ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med moderselskabet LC Holding Denmark ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	75%

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2017	2016 kr. 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	220.206	218
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-10.294	-10
DRIFTSRESULTAT	209.912	208
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-34.024	-28
Andre finansielle omkostninger.....	-56.157	-43
RESULTAT FØR SKAT	119.731	137
1 Skat af årets resultat.....	-26.323	-30
ÅRETS RESULTAT	93.408	107
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100
Overført resultat.....	-6.592	7
DISPONERET I ALT	93.408	107

Balance 31. december**AKTIVER**

Note	2017	2016 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger	1.976.098	1.987
Materielle anlægsaktiver	1.976.098	1.987
ANLÆGSAKTIVER	1.976.098	1.987
Råvarer og hjælpematerialer	45.793	46
Varebeholdninger	45.793	46
Likvide beholdninger	91.286	22
OMSÆTNINGSAKTIVER	137.079	68
AKTIVER	2.113.177	2.055

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2017	2016 kr. 1.000
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	35.410	42
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	100
3 EGENKAPITAL	185.410	192
Hensættelse til udskudt skat	57.105	45
HENSATTE FORPLIGTELSER	57.105	45
Prioritetsgæld	858.599	926
Deposita	56.000	56
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	686.000	686
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.600.599	1.668
4 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	71.310	70
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.150	16
Gæld til tilknyttede virksomheder	139.923	19
5 Selskabsskat	12.188	16
Anden gæld	30.469	29
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.023	0
Kortfristede gældsforpligtelser	270.063	150
GÆLDSFORPLIGTELSER	1.870.662	1.818
PASSIVER	2.113.177	2.055
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016 kr. 1.000		
1 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat	12.188	16		
Regulering af udskudt skat	14.135	14		
	<u>26.323</u>	<u>30</u>		
		Grunde og bygninger		
2 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. januar 2017.....		2.014.700		
Årets tilgang		0		
Afgang		0		
Kostpris 31. december 2017		<u>2.014.700</u>		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2017.....		-28.308		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0		
Af-/nedskrivninger.....		-10.294		
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		<u>-38.602</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		<u>1.976.098</u>		
	1/1 2017	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	31/12 2017
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat.....	42.002	0	-6.592	35.410
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	-100.000	100.000	100.000
	<u>192.002</u>	<u>-100.000</u>	<u>93.408</u>	<u>185.410</u>

Noter

	1/1 2017 Gæld i alt	31/12 2017 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	996.569	929.909	71.310	621.440
Deposita.....	56.000	56.000	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	686.000	686.000	0	0
	<u>1.738.569</u>	<u>1.671.909</u>	<u>71.310</u>	<u>621.440</u>

	2017	2016 kr. 1.000
5 Selskabsskat		
Skat af årets resultat.....	12.188	16
	<u>12.188</u>	<u>16</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør tkr. 991, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er tkr. 1.976.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.