

LC Ejendomme Denmark ApS

Silkeborgvej 102
8620 Kjellerup

CVR-nr. 35 82 93 93

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 8/4 2016



Lars Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 8/11 2016

Direktion



Lars Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i LC Ejendomme Denmark ApS

Vi har revideret årsregnskabet for LC Ejendomme Denmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 8/4 2016

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18


Bent Thomsen
Registreret revisor

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 | Registreret revisor Bent Thomsen Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Søndergade 25 8600 Silkeborg |
| | Registreret revisor Bent Thomsen Revisor Dorthe Kaa |
| Væsentligste aktiviteter | Selskabet formål er investering og dertilhørende aktiviteter |

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for LC Ejendomme Denmark ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

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 salgsmomkostninger 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 nominal 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december

| Note | 2015 | 2014 kr. 1.000 |
|---|----------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 219.268 | 130 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | -10.294 | -8 |
| DRIFTSRESULTAT | 208.974 | 122 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -73.846 | -76 |
| RESULTAT FØR SKAT | 135.128 | 46 |
| 1 Skat af årets resultat..... | -30.791 | -16 |
| ÅRETS RESULTAT | 104.337 | 30 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 100.000 | 0 |
| Overført resultat..... | 4.337 | 30 |
| DISPONERET I ALT | 104.337 | 30 |

Balance 31. december
AKTIVER

| Note | 2015 | 2014 kr. 1.000 |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| 2 Grunde og bygninger | 1.996.686 | 2.007 |
| Materielle anlægsaktiver | 1.996.686 | 2.007 |
| ANLÆGSAKTIVER | 1.996.686 | 2.007 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 69.162 | -7 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 69.162 | -7 |
| | | |
| AKTIVER | 2.065.848 | 2.000 |

Balance 31. december
PASSIVER

| Note | 2015 | 2014 kr. 1.000 |
|--|------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50 |
| Overført resultat..... | 34.814 | 30 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 100.000 | 0 |
| 3 EGENKAPITAL..... | 184.814 | 80 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 28.835 | 15 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | 28.835 | 15 |
| Prioritetsgæld..... | 993.246 | 1.057 |
| Deposita..... | 56.000 | 56 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 686.000 | 686 |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser..... | 1.735.246 | 1.799 |
| 4 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 68.806 | 68 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 15.150 | 21 |
| 5 Selskabsskat..... | 16.656 | 1 |
| Anden gæld..... | 16.341 | 16 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 116.953 | 106 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 1.852.199 | 1.905 |
| PASSIVER | 2.065.848 | 2.000 |
| 6 Eventualposter mv. | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

| | 2015 | 2014 kr. 1.000 |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat | 16.656 | 1 |
| Regulering af udskudt skat | 14.135 | 15 |
| | <u>30.791</u> | <u>16</u> |

| | Grunde og bygninger |
|---|--------------------------------|
| 2 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris 1. januar 2015..... | 2.014.700 |
| Årets tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris 31. december 2015..... | <u>2.014.700</u> |
| Af-/nedskrivninger 1. januar 2015..... | -7.720 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver..... | 0 |
| Af-/nedskrivninger..... | -10.294 |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2015 | <u>-18.014</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..... | <u><u>1.996.686</u></u> |

| | 1/1 2015 | Forslag til resultatdis- ponering | 31/12 2015 |
|---|---------------|---|----------------|
| 3 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Overført resultat..... | 30.477 | 4.337 | 34.814 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 100.000 | 100.000 |
| | <u>80.477</u> | <u>104.337</u> | <u>184.814</u> |

Noter

| | 1/1 2015 Gæld i alt | 31/12 2015 Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 1.126.382 | 1.062.052 | 68.806 | 773.281 |
| Deposita..... | 56.000 | 56.000 | 0 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 686.000 | 686.000 | 0 | 686.000 |
| | 1.868.382 | 1.804.052 | 68.806 | 1.459.281 |

| | 2015 | 2014 kr. 1.000 |
|-----------------------------|---------------|-------------------|
| 5 Selskabsskat | | |
| Skat af årets resultat..... | 16.656 | 1 |
| | 16.656 | 1 |

6 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. 1.130 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er tkr. 1.997.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.