

## LC Ejendomme Denmark ApS

Holmbladsvej 19  
8600 Silkeborg

CVR-nr. 35 82 93 93

## ÅRSRAPPORT

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 4 / 4 2024

---

Lars Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for LC Ejendomme Denmark ApS.

Selskabet opfylder for indeværende regnskabsår betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet, jf. årsregnskabslovens § 135.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 4 / 4 2024

**Direktion**

Lars Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i LC Ejendomme Denmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LC Ejendomme Denmark ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 4 / 4 2024

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Kim Rune Christensen

statsaut. revisor  
mne33194

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

LC Ejendomme Denmark ApS  
Holmbladsvej 19  
8600 Silkeborg

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

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

**Direktion**

Lars Christensen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Kim Rune Christensen, statsaut. revisor  
Dorthe Kaa, revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og dertilhørende aktiviteter.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2023	2022 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>251.826</b>	<b>233</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-10.294	-10
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>241.532</b>	<b>223</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	37.418	2
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-49.973	-40
Andre finansielle omkostninger .....	-76.294	-48
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>152.683</b>	<b>137</b>
1 Skat af årets resultat .....	-33.583	-30
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>119.100</b>	<b>107</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	119.100	107
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>119.100</b>	<b>107</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger .....	1.914.334	1.925
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.914.334</b>	<b>1.925</b>
3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	575.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>575.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.489.334</b>	<b>1.925</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer .....	86.975	87
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>86.975</b>	<b>87</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	73.754	168
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>73.754</b>	<b>168</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>286.313</b>	<b>586</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>447.042</b>	<b>841</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.936.376</b>	<b>2.766</b>



**Balance 31. december****PASSIVER**

Note	2023	2022 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat.....	401.590	283
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>451.590</b>	<b>333</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	141.915	128
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>141.915</b>	<b>128</b>
Prioritetsgæld.....	1.092.438	1.133
Deposita.....	56.000	56
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	686.000	686
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.834.438</b>	<b>1.875</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	40.700	39
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	34.211	13
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	360.821	322
Selskabsskat.....	19.448	16
Anden gæld.....	35.951	33
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	17.302	7
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>508.433</b>	<b>430</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.342.871</b>	<b>2.305</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.936.376</b>	<b>2.766</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b> <b>kr. 1.000</b>
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo .....	282.490	176
Årets resultat.....	119.100	107
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>401.590</b>	<b>283</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>451.590</b>	<b>333</b>

## Noter

	2023	2022 kr. 1.000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	19.448	16
Regulering af udskudt skat .....	14.135	14
	<u>33.583</u>	<u>30</u>
		<b>Grunde og bygninger</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2023.....		2.014.700
Årets tilgang .....		0
Afgang .....		0
<b>Kostpris 31. december 2023</b> .....		<u>2.014.700</u>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023 .....		-90.072
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Af-/nedskrivninger .....		-10.294
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2023</b> .....		<u>-100.366</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> .....		<u>1.914.334</u>
		<b>2022</b>
	<b>2023</b>	<b>kr. 1.000</b>
<b>3 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Tilgang i årets løb.....	575.000	0
	<u>575.000</u>	<u>0</u>

## Noter

	1/1 2023 Gæld i alt	31/12 2023 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	1.172.144	1.133.138	40.700	912.421
Deposita.....	56.000	56.000	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	686.000	686.000	0	0
	<u>1.914.144</u>	<u>1.875.138</u>	<u>40.700</u>	<u>912.421</u>

### 5 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

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

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør tkr. 1.216, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er tkr. 1.914.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb kautioneret for den tilknyttede virksomhed KC Denmark A/S's gæld til pengeinstitut.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser andrager herudover kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for LC Ejendomme Denmark ApS for 2023 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.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

## 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, som enkeltvis og akkumuleret er uvæsentlige, 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.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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 beskattingsregler, 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Lars Christensen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: 284eb2af-4203-428b-987f-429e10246baa

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-04-08 11:56:06 UTC



## Lars Christensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 284eb2af-4203-428b-987f-429e10246baa

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-04-08 11:56:06 UTC



## Kim Rune Christensen

BLICHER REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 78337818

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 6383fb98-c0e5-4dd6-91f8-609f40d38eaa

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-04-11 11:10:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7QLKC-T16TD-J4P8-W5J5E-HZ6C7-15J54

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/validator**