

## LC Ejendomme Denmark ApS

Silkeborgvej 102  
8620 Kjellerup

CVR-nr. 35 82 93 93

## ÅRSRAPPORT

2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 27/4 2021

---

Lars Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Egenkapitalopgørelse .....	12
Noter .....	13
Anvendt regnskabspraksis .....	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Kjellerup, den / 2021

### Direktion

Lars Christensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i LC Ejendomme Denmark ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LC Ejendomme Denmark ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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     /     2021

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Kim Rune Christensen  
statsaut. revisor  
mne33194

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LC Ejendomme Denmark ApS  
Silkeborgvej 102  
8620 Kjellerup

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	2020	2019 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>230.221</b>	<b>221</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-10.294	-10
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>219.927</b>	<b>211</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-35.728	-33
Andre finansielle omkostninger .....	-38.107	-41
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>146.092</b>	<b>137</b>
1 Skat af årets resultat .....	-32.131	-30
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>113.961</b>	<b>107</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100
Overført resultat .....	13.961	7
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>113.961</b>	<b>107</b>

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

Note	2020	2019 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger .....	1.945.216	1.956
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.945.216</b>	<b>1.956</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.945.216</b>	<b>1.956</b>
Fremstillede færdigvarer, handelsvarer .....	86.975	67
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>86.975</b>	<b>67</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>52.525</b>	<b>59</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>139.500</b>	<b>126</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.084.716</b>	<b>2.082</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2020	2019 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat.....	65.256	51
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>215.256</b>	<b>201</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	99.513	85
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>99.513</b>	<b>85</b>
Prioritetsgæld.....	651.084	723
Deposita.....	56.000	56
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	686.000	686
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.393.084</b>	<b>1.465</b>
3 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	71.579	70
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.150	16
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	240.813	196
Selskabsskat.....	17.996	16
Anden gæld.....	29.325	32
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	2.000	1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>376.863</b>	<b>331</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.769.947</b>	<b>1.796</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.084.716</b>	<b>2.082</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2020</b>	<b>2019</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 .....	51.295	44
Årets resultat.....	113.961	107
Foreslået udbytte .....	-100.000	-100
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>65.256</b>	<b>51</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	100.000	100
Foreslået udbytte .....	100.000	100
Udloddet udbytte .....	-100.000	-100
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>100.000</b>	<b>100</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>215.256</b>	<b>201</b>

## Noter

	2020	2019 kr. 1.000		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat .....	17.996	16		
Regulering af udskudt skat .....	14.135	14		
	<u>32.131</u>	<u>30</u>		
			<b>Grunde og bygninger</b>	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris 1. januar 2020.....		2.014.700		
Årets tilgang .....		0		
Afgang .....		0		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<u><b>2.014.700</b></u>		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2020 .....		-59.190		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....		0		
Af-/nedskrivninger .....		-10.294		
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2020.....</b>		<u><b>-69.484</b></u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<u><b>1.945.216</b></u>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1/1 2020</b>	<b>31/12 2020</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Prioritetsgæld.....	792.977	722.663	71.579	405.691
Deposita.....	56.000	56.000	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	686.000	686.000	0	0
	<u>1.534.977</u>	<u>1.464.663</u>	<u>71.579</u>	<u>405.691</u>

## Noter

### 4 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.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør tkr. 773, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er tkr. 1.945.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for LC Ejendomme Denmark ApS for 2020 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 salgsmomkostninger 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 nettorealisationseværdien 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 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 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 nettorealisationseværdi.

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 nominal 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.”

## Lars Christensen (CPR valideret)

### Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-053274755491

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-04-27 12:50:50Z

NEM ID 

## Lars Christensen (CPR valideret)

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-053274755491

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-04-27 12:50:50Z

NEM ID 

## Kim Rune Christensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: CVR:78337818-RID:1208431176377

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-04-27 13:11:16Z

NEM ID 

## Lars Christensen (CPR valideret)

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-053274755491

IP: 78.156.xxx.xxx

2021-04-27 15:52:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FEOEP-44055-S157U-U0QI5-57KOJ-55KB6

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](mailto: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>