

**LIC INVEST ApS**  
**Mejervej 16, 8300 Odder**

**Årsrapport for 2025**  
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2026

---

Claus Bonde Mikkelsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
1. januar - 31. december 2025	
Balance 31. december 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for LIC INVEST 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Odder, den 16. april 2026

### Direktion

Joachim Harboe Friis  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i LIC INVEST ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LIC INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odder, den 16. april 2026

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik Rysgaard Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne26692

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	LIC INVEST ApS Mejerivej 16 8300 Odder  CVR-nr.: 32066550  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Stiftet: 18. februar 2009  Hjemsted: Odder
<b>Direktion</b>	Joachim Harboe Friis, direktør
<b>Revisor</b>	christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR-nr.: 28320124 Rosengade 4 8300 Odder
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Rådhusgade 5 8300

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme optages til skønnede dagsværdier baseret på skøn over investors afkastkrav.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 204.619, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.319.077.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LIC INVEST ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikation af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villig parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlig regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv, såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Det anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være vanskelige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>793.938</b>	<b>873.599</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>793.938</b>	<b>873.599</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>500.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>793.938</b>	<b>1.373.599</b>
Finansielle indtægter		0	215
Finansielle omkostninger	2	<u>-531.607</u>	<u>-584.077</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>262.331</b>	<b>789.737</b>
Skat af årets resultat		<u>-57.712</u>	<u>-173.736</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>204.619</u></b>	<b><u>616.001</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>204.619</u>	<u>616.001</u>
		<b><u>204.619</u></b>	<b><u>616.001</u></b>

**Balance 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		17.100.000	17.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>17.100.000</u>	<u>17.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>17.100.000</u>	<u>17.100.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.208	68.677
Andre tilgodehavender		16.019	20.277
Periodeafgrænsningsposter		<u>22.270</u>	<u>20.025</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>129.497</u>	<u>108.979</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>16.967</u>	<u>138.559</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>146.464</u>	<u>247.538</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>17.246.464</u></u>	<u><u>17.347.538</u></u>

**Balance 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overkurs ved emission		250.000	250.000
Overført resultat		<u>2.569.077</u>	<u>2.364.458</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.319.077</u></b>	<b><u>3.114.458</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>616.332</u>	<u>574.702</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>616.332</u></b>	<b><u>574.702</u></b>
Pantebreve		392.638	560.206
Gæld til realkreditinstitutter		10.717.299	10.959.644
Depositum og forudbetalt husleje		<u>486.992</u>	<u>520.039</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>11.596.929</u></b>	<b><u>12.039.889</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	410.175	392.896
Banker		17.160	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.385	22.920
Gæld til tilknyttede virksomheder		780.270	857.105
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		298.500	199.000
Selskabsskat		16.082	24.376
Anden gæld		123.993	100.700
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.561</u>	<u>21.492</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.714.126</u></b>	<b><u>1.618.489</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.311.055</u></b>	<b><u>13.658.378</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.246.464</u></b>	<b><u>17.347.538</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	250.000	2.364.458	3.114.458
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>204.619</u>	<u>204.619</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>2.569.077</u></b>	<b><u>3.319.077</u></b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	48.790	29.965
Andre finansielle omkostninger	<u>482.817</u>	<u>554.112</u>
	<u><b>531.607</b></u>	<u><b>584.077</b></u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		<u>15.858.348</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>15.858.348</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025		<u>1.241.652</u>
Værdireguleringer 31. december 2025		<u>1.241.652</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<u><b>17.100.000</b></u>

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme. 2 ejendomme er klassificeret som privat udlejning og 1 ejendom er klassificeret som blandet erhverv og privat udlejning. Alle ejendomme er beliggende i Odder. Investeringsejendommene er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabs praksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Afkastkravet for de enkelte lejemaal er fastsat til 7,00%, 7,50% og 7,50%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts administrations og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt for ventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

På markedsværdi vurdering pr. 31. december 2025 er der anvendt en individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,98%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	-0,50	0,00	0,50
Dagsværdi	0	0	0
Ændring i dagsværdi	0	0	0

**Noter****4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2025	31. december 2025	Afdrag	Restgæld
			næste år	efter 5 år
Pantebreve	725.699	563.164	170.526	0
Gæld til realkreditinstitutter	11.187.047	10.956.948	239.649	9.628.469
Depositum og forudbetalt husleje	520.039	486.992	0	0
	<u><b>12.432.785</b></u>	<u><b>12.007.104</b></u>	<u><b>410.175</b></u>	<u><b>9.628.469</b></u>

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med EJENDOMSSELSKABET HJJC ApS og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

De samlede beløb fremgår af årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET HJJC ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pantebreve kr. 11.520.112 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 17.100.000.

Afgiftspantebreve for i alt kr. 1.160.000 på indfriet realkreditgæld er tinglyst i grunde og bygninger.