

**L og J.C Invest A/S
Toftevej 19
8700 Horsens**

CVR-nr. 31 15 25 85

Årsrapport for 2021

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. maj 2022

Lars Christiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	13
Balance pr. 31. december 2021	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for L og J.C Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. maj 2022

Direktion

Lars Christiansen
direktør

Bestyrelse

Joan Christiansen
formand

Lars Christiansen
næstformand

Liza Skov Christiansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i L og J.C Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for L og J.C Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf de væsentligste forudsætninger for fortsat drift fremgår.

Det er ledelsens vurdering, at et man vil kunne overholde de angivne forudsætninger, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed, er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi endvidere til note 2 i regnskabet, som redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme til dagsværdi.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen 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.

Horsens, den 24. maj 2022

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Henrik Sørensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne33214

Selskabsoplysninger

Selskabet	L og J.C Invest A/S Toftevej 19 8700 Horsens CVR-nr.: 31 15 25 85 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Joan Christiansen, formand Lars Christiansen, næstformand Liza Skov Christiansen
Direktion	Lars Christiansen, direktør
Aktionærer	LC Ejendomme ApS Cvr-nr. 26 70 01 40
Revision	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens
Pengeinstitut	Arbejdernes Landsbank A/S Søndergade 48 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udvikle, udleje og sælge fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendom - Der er en ikke uvæsentlig usikkerhed omkring måling af selskabets ejendom til dagsværdi. Dagsværdien på investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastsætter årligt forventningen til afkastkravet ud fra blandt andet udvikling i markedsforhold for den pågældende ejendoms type, erfaringer omkring tilsvarende ejendommers salgspriser og andre ændringer i tilsvarende ejendommers forhold i øvrigt, herunder også ledelsens vurdering af ejendommens potentialer.

I 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,5%. Afkastkravet er fastsat ud fra EDCs vurdering af afkastkrav jf. møde med EDC mægler 11.5.2022. Afkastkravet ligger indenfor et forventet afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i Horsens,

Selskabet forventer det kommende år at have stigende lejeindtægter, som følge af indekserede lejekontrakter. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold omkring ejendommen, herunder beliggenhed, kendskab til tomgang, andre forhold omkring lejerne, herunder vilkår i lejekontrakterne og lejernes bonitet. Som følge af usikkerhed på boligmarkedet, herunder mulighed for på relativt kort sigt at få solgt ejendommen, er der en usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 1.054.409, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.556.702.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin egenkapital, hvorfor ledelsen skal tage stilling til reetablering.

Selskabet kautionere overfor søsterselskabet, som ligeledes har en underbalance.

Det er en afgørende forudsætning for den fortsatte drift, at selskabet og koncernen er i stand til på koncernniveau, at overholde den indgåede aftale med banken omkring månedlige afdrag på den samlede kreditramme samt overholdelse af nye kreditforeningsydelse til DLR.

Selskabet og koncernen har indtil videre kunnet opfylde disse betingelser.

Selskabets ledelse forventer i øvrigt en positiv udvikling i aktiviteten såvel som indtjeningen. Ledelsen forventer at selskabets egenkapital bliver reetableret via egen drift. De væsentligste forudsætninger for udviklingen er efterspørgslen efter virksomhedens lejemål og det fastsatte lave renteniveau på virksomhedens lån.

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 L og J.C Invest A/S for 2021 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 2021 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter fra erhvervslejemål og et boliglejemål inkl. forbrug indregnes ud fra de indgåede kontrakter. Øvrige indtægter, herunder indtægter fra udlejning af brændstof anlæg og indtægter fra vaskehal indregnes efter faktureringsprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitor.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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, 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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige 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 investerings ejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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.

I 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,5%. Afkastkravet er fastsat ud fra EDCs vurdering af afkastkrav jf. møde med EDC mægler 11.5.2022. Afkastkravet ligger indenfor et forventet afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i Horsens

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		937.486	1.207.561
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-7.743	-3.226
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		929.743	1.204.335
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	-1.600.000	100.000
Resultat før finansielle poster		-670.257	1.304.335
Finansielle omkostninger	5	-230.268	-236.711
Resultat før skat		-900.525	1.067.624
Skat af årets resultat	6	-153.884	-212.878
Årets resultat		-1.054.409	854.746
Overført resultat		-1.054.409	854.746
		-1.054.409	854.746

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	7	15.000.000	16.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		27.747	35.490
Materielle anlægsaktiver		15.027.747	16.635.490
Anlægsaktiver i alt		15.027.747	16.635.490
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		151.485	117.365
Andre tilgodehavender		6.647	0
Udskudt skatteaktiv		13.425	167.309
Tilgodehavender		171.557	284.674
Likvide beholdninger		1.287	7.678
Omsætningsaktiver i alt		172.844	292.352
Aktiver i alt		15.200.591	16.927.842

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-2.056.702	-1.002.293
Egenkapital		-1.556.702	-502.293
Banker		6.330.000	6.830.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.345.172	5.640.392
Deposita		148.604	85.062
Langfristede gældsforpligtelser	8	11.823.776	12.555.454
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	295.220	292.900
Banker		3.053.426	3.021.036
Modtagne forudbetalinger fra kunder		92.196	65.859
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.093	78.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.312.453	1.312.454
Anden gæld		130.129	104.307
Kortfristede gældsforpligtelser		4.933.517	4.874.681
Gældsforpligtelser i alt		16.757.293	17.430.135
Passiver i alt		15.200.591	16.927.842

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	-1.002.293	-502.293
Årets resultat	0	-1.054.409	-1.054.409
Egenkapital 31. december 2021	500.000	-2.056.702	-1.556.702

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af sin egenkapital, hvorfor ledelsen skal tage stilling til reetablering. Selskabet kautionere overfor søsterselskabet, som ligeledes har en underbalance.

Det er en afgørende forudsætning for den fortsatte drift, at selskabet og koncernen er i stand til på koncernniveau, at overholde den indgåede aftale med banken omkring månedlige afdrag på den samlede kreditramme samt overholdelse af nye kreditforeningens ydelser til DLR.

Selskabet og koncernen har indtil videre kunnet opfylde disse betingelser.

Selskabets ledelse forventer i øvrigt en positiv udvikling i aktiviteten såvel som indtjeningen. Ledelsen forventer at selskabets egenkapital bliver reetableret via egen drift. De væsentligste forudsætninger for udviklingen er efterspørgslen efter virksomhedens lejemål og det fastsatte lave renteniveau på virksomhedens lån.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendom -

Der er en ikke uvæsentlig usikkerhed omkring måling af selskabets ejendom til dagsværdi. Dagsværdien på investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen fastsætter årligt forventningen til afkastkravet ud fra blandt andet udvikling i markedsforshold for den pågældende ejendomstype, erfaringer omkring tilsvarende ejendommers salgspriser og andre ændringer i tilsvarende ejendommers forhold i øvrigt, herunder også ledelsens vurdering af ejendommens potentialer. I 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 7,5%. Afkastkravet er fastsat ud fra EDCs vurdering af afkastkrav jf. møde med EDC mægler 11.5.2022. Afkastkravet ligger indenfor et forventet afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i Horsens,

Selskabet forventer det kommende år at have stigende lejeindtægter, som følge af indekserede lejekontrakter. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold omkring ejendommen, herunder beliggenhed, kendskab til tomgang, andre forhold omkring lejerne, herunder vilkår i lejekontrakterne og lejernes bonitet. Som følge af usikkerhed på boligmarkedet, herunder mulighed for på relativt kort sigt at få solgt ejendommen, er der en usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	7.743	3.226
	7.743	3.226
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-1.600.000	100.000
Værdiregulering investeringsejendomme	-1.600.000	100.000
	-1.600.000	100.000
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	230.268	236.711
	230.268	236.711
6 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	0	-22.010
Årets udskudte skat	153.884	234.888
	153.884	212.878

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	18.612.718
Kostpris 31. december 2021	18.612.718
Værdireguleringer 1. januar 2021	-2.012.718
Årets værdireguleringer	-1.600.000
Værdireguleringer 31. december 2021	-3.612.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	15.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en gns. leje på 532 kr. pr. kvm.

Selskabets udvendige vedligeholdelsesomkostninger er fastsat til 50 kr. pr. kvm.

Driftsomkostningerne udgør ca. 16-18% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,51%, som ligger indenfor normalt afkastkrav jf. markedsrapporter for tilsvarende ejendomme, som ligger i intervallet 5,75 - 7,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	0,25% kr.	Basis kr.	-0,25 % kr.
Afkastprocent	7,75	7,50	7,25
Dagsværdi	14.520.000	15.000.000	15.520.000
Ændring i dagsværdi	-480.000	0	520.000

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	6.830.000	6.330.000	0	6.330.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.933.292	5.640.392	295.220	4.140.718
Deposita	85.062	148.604	0	0
	12.848.354	12.118.996	295.220	10.470.718

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LC Ejendomme ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

De sambeskattede selskabers samlede selskabsskatteforpligtelser fremgår af administrationsselskabets Aarsregnskab.

I ovenstående balance fremgår alene tilgodehavende eller skyldig sambeskatningsbidrag.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.642, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 15.000.

Virksomheden har udstedt skadesløshedsbrev på i alt t.kr. 4.100, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt andre materielle anlægsaktiver, regnskabsmæssig værdi t.kr. 15.000.

Til sikkerhed for bankgæld i søsterselskab har selskabet stillet selvskyldnerkaution. Bankgæld lyder t.kr. 2.693 pr. 31.12.2021.

Lars Christiansen

Som Direktør
På vegne af LC Ejendomme
PID: 9208-2002-2-372197169998
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 09:43:27
Underskrevet med NemID

NEM ID

Joan Christiansen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af L.&J.C. Invest A/S
PID: 9208-2002-2-241254393111
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 09:40:43
Underskrevet med NemID

NEM ID

Liza Skov Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af LC Lastvogn- og Trailerservice
PID: 9208-2002-2-255453575443
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 07:18:50
Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Sørensen

Som Revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
RID: 19299236
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 08:07:21
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Christiansen

Som Dirigent
På vegne af LC Ejendomme
PID: 9208-2002-2-372197169998
Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 16:59:01
Underskrevet med NemID

NEM ID