

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

CVR-nr. 31 15 25 85

Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 6. juni 2023

Lars Christiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	12
Balance pr. 31. december 2022	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. juni 2023

Direktion

Lars Christiansen
direktør

Bestyrelse

Joan Christiansen
formand

Lars Christiansen
næstformand

Liza Skov Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L og J.C Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Horsens, den 6. juni 2023

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 2022 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
Revisor	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

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 653.774, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 902.928.

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 kreditforeningsyndelser 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 2022 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 2022 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. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

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

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 regnskabs-mæssige 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 2022 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

I 2022 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 (sambeskatningsbidrag) 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 skatemæssige 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 netto-provenuet 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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		1.114.478	937.486
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-23.141	-7.743
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.091.337	929.743
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	0	-1.600.000
Resultat før finansielle poster		1.091.337	-670.257
Finansielle omkostninger	5	-252.651	-230.268
Resultat før skat		838.686	-900.525
Skat af årets resultat	6	-184.912	-153.884
Årets resultat		653.774	-1.054.409
Overført resultat		653.774	-1.054.409
		653.774	-1.054.409

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		15.000.000	15.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		66.196	27.747
Materielle anlægsaktiver	7	15.066.196	15.027.747
Anlægsaktiver i alt		15.066.196	15.027.747
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		151.531	151.485
Andre tilgodehavender		0	6.647
Udskudt skatteaktiv		12.211	13.425
Tilgodehavender		163.742	171.557
Likvide beholdninger		9.880	1.287
Omsætningsaktiver i alt		173.622	172.844
Aktiver i alt		15.239.818	15.200.591

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-1.402.928	-2.056.702
Egenkapital		-902.928	-1.556.702
Banker		5.830.000	6.330.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.047.613	5.345.172
Deposita		148.604	148.604
Langfristede gældsforpligtelser	8	11.026.217	11.823.776
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	797.559	295.220
Banker		2.545.031	3.053.426
Modtagne forudbetalinger fra kunder		94.868	92.196
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.038	50.093
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.311.532	1.312.453
Skyldigt sambeskatningsbidrag		184.620	0
Anden gæld		138.881	130.129
Kortfristede gældsforpligtelser		5.116.529	4.933.517
Gældsforpligtelser i alt		16.142.746	16.757.293
Passiver i alt		15.239.818	15.200.591

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	-2.056.702	-1.556.702
Årets resultat	0	653.774	653.774
Egenkapital 31. december 2022	500.000	-1.402.928	-902.928

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 kreditforeningsyndelser 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, herunder som følge af salg af ejendomme i moderselskab og forhåbentligt også Silkeborgvej 136 i dette selskab. Ledelsen forventer at selskabets egenkapital bliver reetableret via egen drift. De væsentligste forudsætninger for udviklingen er efterspørgslen efter virksomhedens lejemål og/eller salg af ejendommen.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendom -

Der er en ikke uvæsentlig usikkerhed omkring måling af selskabets ejendom til dagsværdi.

Dagsværdien på investeringsejendommen Silkeborgvej 136, 8700 Horsens er opgjort på grundlag af salgspris fastsat af lokal EDC mægler med fradrag for forventede salgsomkostninger m.v..

Ejendommen blev sat til salg i maj 2022 og er på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke solgt.

Afkastkravet på 7,5% ligger indenfor et forventet afkastkrav på sammenlignelige ejendomme i Horsens.

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	23.141	7.743
	23.141	7.743
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	-1.600.000
Værdiregulering investeringsejendomme	0	-1.600.000
	0	-1.600.000
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	252.651	230.268
	252.651	230.268
6 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	183.698	0
Årets udskudte skat	1.214	153.884
	184.912	153.884

Noter

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	18.612.718
Kostpris 31. december 2022	18.612.718
Værdireguleringer 1. januar 2022	-3.612.718
Værdireguleringer 31. december 2022	-3.612.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	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 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5%, som ligger indenfor normalt afkastkrav jf. markedsrapporter for tilsvarende ejendomme, som ligger i intervallet 6,25 - 8,5%.

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	7,25	7,50	7,75
Dagsværdi	15.519.000	15.000.000	14.517.000
Ændring i dagsværdi	519.000	0	-483.000

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	6.330.000	6.330.000	500.000	5.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.640.392	5.345.172	297.559	3.833.617
Deposita	148.604	148.604	0	0
	12.118.996	11.823.776	797.559	8.833.617

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.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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. 2.584 pr. 31.12.2022.

Joan Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Joan Christiansen

Bestyrelsesformand

På vegne af L&J.C. Invest A/S

ID: 86bd6562-6634-4993-839d-556209dd28e5

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 08:20:12

Underskrevet med MitID



Lars Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Christiansen

Direktør

På vegne af L&J.C Invest A/S

ID: 327881f8-27c5-458f-8a7b-a904dc9542a0

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 08:28:44

Underskrevet med MitID



Lars Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af L&J.C Invest A/S

ID: 327881f8-27c5-458f-8a7b-a904dc9542a0

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 08:28:44

Underskrevet med MitID



Liza Skov Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Liza Skov Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af LC Lastvogn & Trailerservice A/S

ID: be31c84d-bb68-4280-bdfc-08dac93876e9

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 20:06:43

Underskrevet med MitID



Henrik Sørensen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Sørensen

Revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

ID: 19299236

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 09:30:59

Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Christiansen

Dirigent

På vegne af L&J.C Invest A/S

ID: 327881f8-27c5-458f-8a7b-a904dc9542a0

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 09:33:12

Underskrevet med MitID

