

**Lucerna IX ApS**  
**CVR-nr. 27272460**  
**Algade 44**  
**9000 Aalborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.01.2016

**Dirigent**

---

Navn: Tommy Hansen

## Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Virksomhedsoplysninger                  | 1           |
| Ledelsespåtegning                       | 2           |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring | 3           |
| Ledelsesberetning                       | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis                | 5           |
| Resultatopgørelse for 2015              | 9           |
| Balance pr. 31.12.2015                  | 10          |
| Egenkapitalopgørelse for 2015           | 12          |
| Noter                                   | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Lucerna IX ApS  
Algade 44  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 27272460

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Tommy Hansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Lucerna IX ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.01.2016

### Direktion

Tommy Hansen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Lucerna IX ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Lucerna IX ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 30.01.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Forventningen til årets resultat, før værdiregulering af ejendom, blev indfriet, når der tages hensyn til kurstab mv. ved en låneomlægning på 778 t.kr. Årets resultat betragtes derfor som tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en forsigtig værdiansættelse af ejendommen, i hvilken ledelsen har lagt særlig stor vægt på lejersammensætningen, de enkelte lejeres bonitet og længden af de indgåede lejemål, samt finansieringen af ejendommen.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, foruden nedenfor nævnte ændringer, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld til tilknyttede realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld til realkreditinstitutter målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en reducere af årets resultat før skat med 690 t.kr. Årets skat af praksisændringerne udgør 152 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat reduceres med 538 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 forøges med 159 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2015 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 12.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttoresultatet omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i takt med de tjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter alle driftsomkostninger vedrørende ejendommen, salgsfremmende omkostninger, administrationsomkostninger, tab på debitorer mv.

#### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommen til dagsværdi, der fastsættes ud fra en kapitaliseret værdi af ejendommens driftsmæssige afkast opgjort på grundlag af et nærmere fastsat forrentningskrav. Dagsværdien opgøres endvidere under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området. Værdireguleringer af ejendommen foretages løbende over resultatopgørelsen, idet der hvert år udarbejdes en afkastbaseret værdiansættelse af ejendommen.

Forbedringer tillægges kun ejendommens værdi såfremt disse vurderes at medføre en stigning i ejendommens handelsværdi. Øvrige renoveringsarbejder og lignende udgiftsføres ved første indregning.

Som følge af, at ejendommen er indregnet som investeringsejendom foretages der ikke afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den no-

## **Anvendt regnskabspraksis**

minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

|   | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>   | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>1.105.709</b>      | <b>875</b>            |
| Andre finansielle indtægter   |             | 5.729                 | 0                     |
| Andre finansielle omkostninger  | 1           | <u>(1.335.325)</u>    | <u>(607)</u>          |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b> |             | <b>(223.887)</b>      | <b>268</b>            |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                              |             | <u>378.976</u>        | <u>586</u>            |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>                          |             | <b>155.089</b>        | <b>854</b>            |
| Skat af ordinært resultat   | 2           | <u>(29.001)</u>       | <u>(32)</u>           |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u>126.088</u></b> | <b><u>822</u></b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                    |             |                       |                       |
| Overført resultat   |             | <u>126.088</u>        | <u>822</u>            |
|   |             | <b><u>126.088</u></b> | <b><u>822</u></b>     |

**Balance pr. 31.12.2015**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>   | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme           |             | 19.295.817            | 18.263                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <u>19.295.817</u>     | <u>18.263</u>         |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>        |             | <br><u>19.295.817</u> | <br><u>18.263</u>     |
| <br>Andre tilgodehavender       |             | 0                     | 24                    |
| Tilgodehavende selskabsskat     |             | 78.947                | 0                     |
| Periodeafgrænsningsposter       |             | 55.000                | 55                    |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>133.947</u>        | <u>79</u>             |
| <br><b>Likvide beholdninger</b> |             | <br><u>162.307</u>    | <br><u>346</u>        |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>    |             | <br><u>296.254</u>    | <br><u>425</u>        |
| <br><b>Aktiver</b>              |             | <br><u>19.592.071</u> | <br><u>18.688</u>     |

**Balance pr. 31.12.2015**

|  | <u>Note</u> | <u>2015<br/>kr.</u>      | <u>2014<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 130.000                  | 130                   |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 3.610.114                | 3.484                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>3.740.114</u></b>  | <b><u>3.614</u></b>   |
| Udskudt skat                                       |             | 2.855.225                | 2.747                 |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b><u>2.855.225</u></b>  | <b><u>2.747</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 11.021.313               | 10.738                |
| Deposita   |             | 205.989                  | 185                   |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b><u>11.227.302</u></b> | <b><u>10.923</u></b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 351.000                  | 0                     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 1.140.240                | 1.103                 |
| Skyldig selskabsskat                               |             | 0                        | 44                    |
| Anden gæld   |             | 278.190                  | 257                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>1.769.430</u></b>  | <b><u>1.404</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>12.996.732</u></b> | <b><u>12.327</u></b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>19.592.071</u></b> | <b><u>18.688</u></b>  |
| Eventualforpligtelser                              | 5           |                          |                       |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                          |                       |

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

|                            | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|----------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo          | 130.000                                 | 2.787.340  | 2.917.340            |
| Ændring i regnskabspraksis | 0                                       | 696.686  | 696.686              |
| Årets resultat             | 0                                       | 126.088  | 126.088              |
| <b>Egenkapital ultimo</b>  | <b>130.000</b>                          | <b>3.610.114</b>   | <b>3.740.114</b>     |

## Noter

|   | <b>2015</b>      | <b>2014</b>          |
|---|------------------|----------------------|
|   | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b>         |
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b>              |                  |                      |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 62.521           | 53                   |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 495.234          | 551                  |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 777.570          | 3                    |
|   | <b>1.335.325</b> | <b>607</b>           |
|   |                  |                      |
|   | <b>2015</b>      | <b>2014</b>          |
|   | <b>kr.</b>       | <b>t.kr.</b>         |
| <b>2. Skat af ordinært resultat</b>                   |                  |                      |
| Aktuel skat   | (78.947)         | 44                   |
| Ændring af udskudt skat                               | 115.393          | 172                  |
| Regulering vedrørende tidligere år                    | (80)             | 0                    |
| Effekt af ændrede skattesatser                        | (7.365)          | (184)                |
|   | <b>29.001</b>    | <b>32</b>            |
|   |                  |                      |
|   |                  | <b>Investerings-</b> |
|   |                  | <b>ejendomme</b>     |
|   |                  | <b>kr.</b>           |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                    |                  |                      |
| Kostpris primo  |                  | 12.349.148           |
| Tilgange  |                  | 654.126              |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                |                  | <b>13.003.274</b>    |
|   |                  |                      |
| Dagsværdireguleringer primo                           |                  | 5.913.567            |
| Årets dagsværdireguleringer                           |                  | 378.976              |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                   |                  | <b>6.292.543</b>     |
|   |                  |                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                   |                  | <b>19.295.817</b>    |

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,0% pr. 31.12.2015 (6% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1.461 t.kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en forsigtig værdiansættelse af ejendommen, i hvilken ledelsen har lagt særlig stor vægt på lejersammensætningen, de enkelte lejeres bonitet og længden af de indgåede lejemaal, samt finansieringen af ejendommen.

## Noter

|   | <b>Forfald<br/>inden 12<br/>måneder<br/>2014<br/>t.kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015<br/>kr.</b> | <b>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2015<br/>kr.</b> |
|---|--|--|--|---|
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |  |  |   |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 0  | 351.000  | 11.021.313   | 9.559.995                                       |
| Deposita                                  | 0  | 0  | 205.989  | 0   |
|   | <b>0</b>   | <b>351.000</b>                                       | <b>11.227.302</b>                                    | <b>9.559.995</b>                                |

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.372 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør 19.296 t.kr.