

Lucerna IX ApS

Algade 44
9000 Aalborg
CVR-nr. 27272460

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.01.2018

Dirigent

Navn: Tommy Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2017	2
Balance pr. 31.12.2017	2
Egenkapitalopgørelse for 2017	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lucerna IX ApS
Algade 44
9000 Aalborg

CVR-nr.: 27272460
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Tommy Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Lucerna IX ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.01.2018

Direktion

Tommy Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Lucerna IX ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lucerna IX ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27.01.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 34173

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. Årets resultat betragtes derfor som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.105.556	1.150
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(369.219)</u>	<u>(874)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		736.337	276
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>337.656</u>	<u>121</u>
Resultat før skat		1.073.993	397
Skat af årets resultat	2	<u>(236.279)</u>	<u>(88)</u>
Årets resultat		837.714	309
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>837.714</u>	<u>309</u>
		837.714	309

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		19.843.805	19.507
Materielle anlægsaktiver	3	<u>19.843.805</u>	<u>19.507</u>
Anlægsaktiver		<u>19.843.805</u>	<u>19.507</u>
Andre tilgodehavender		44.538	0
Periodeafgrænsningsposter		55.000	55
Tilgodehavender		<u>99.538</u>	<u>55</u>
Likvide beholdninger		<u>76.384</u>	<u>82</u>
Omsætningsaktiver		<u>175.922</u>	<u>137</u>
Aktiver		<u>20.019.727</u>	<u>19.644</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		130.000	130
Overført overskud eller underskud		4.756.573	3.919
Egenkapital		4.886.573	4.049
Udskudt skat		2.995.992	2.897
Hensatte forpligtelser		2.995.992	2.897
Gæld til realkreditinstitutter		10.490.523	10.866
Deposita		226.540	208
Langfristede gældsforpligtelser	4	10.717.063	11.074
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	380.000	380
Gæld til tilknyttede virksomheder		504.656	893
Skyldige sambeskatningsbidrag		142.192	41
Anden gæld		393.251	310
Kortfristede gældsforpligtelser		1.420.099	1.624
Gældsforpligtelser		12.137.162	12.698
Passiver		20.019.727	19.644
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	130.000	3.918.859	4.048.859
Årets resultat	0	837.714	837.714
Egenkapital ultimo	130.000	4.756.573	4.886.573

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	34.052	53
Renteomkostninger i øvrigt	335.167	496
Øvrige finansielle omkostninger	0	325
	369.219	874

	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	142.192	41
Ændring af udskudt skat	94.087	47
	236.279	88

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	13.092.849
Kostpris ultimo	13.092.849
Dagsværdireguleringer primo	6.413.300
Årets dagsværdireguleringer	337.656
Dagsværdireguleringer ultimo	6.750.956
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.843.805

Selskabets investeringsejendom er en bolig-/butiksejendom på 2.065 kvm. beliggende i Nørresundby. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet til en gennemsnitlig kvm. pris på 668 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Afkastkravet udgør 6,0% pr. 31.12.2017 (6% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1.503 t.kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	380.000	380	10.490.523	8.863.513
Deposita	0	0	226.540	0
	380.000	380	10.717.063	8.863.513

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Casadania Finans A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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, 10.871 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 19.844 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominelle 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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.