



## Lucerna IX ApS

Algade 44, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 27272460

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.01.2020

---

**Tommy Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Lucerna IX ApS

Algade 44

9000 Aalborg

CVR-nr.: 27272460

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Tommy Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25.01.2020

**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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisors 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 25.01.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

## **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 34173

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Forventningen til årets resultat blev stort set 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>919.501</b>	<b>1.018.358</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(343.695)	(346.861)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>575.806</b>	<b>671.497</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	445.067
<b>Resultat før skat</b>		<b>575.806</b>	<b>1.116.564</b>
Skat af årets resultat	2	(126.678)	(245.644)
<b>Årets resultat</b>		<b>449.128</b>	<b>870.920</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		449.128	870.920
<b>Resultatdisponering</b>		<b>449.128</b>	<b>870.920</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		21.214.322	20.288.872
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>21.214.322</b>	<b>20.288.872</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.214.322</b>	<b>20.288.872</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		46.385	0
Periodeafgrænsningsposter		55.000	55.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>101.385</b>	<b>55.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.606</b>	<b>2.881</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>118.991</b>	<b>57.881</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.333.313</b>	<b>20.346.753</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført overskud eller underskud		6.076.621	5.627.493
<b>Egenkapital</b>		<b>6.206.621</b>	<b>5.757.493</b>
Udskudt skat		3.286.772	3.113.709
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.286.772</b>	<b>3.113.709</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.697.354	10.061.089
Deposita		293.447	198.228
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.990.801</b>	<b>10.259.317</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	396.000	425.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.443	9.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.115.354	401.778
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	127.927
Anden gæld		247.322	252.154
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.849.119</b>	<b>1.216.234</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.839.920</b>	<b>11.475.551</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.333.313</b>	<b>20.346.753</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	130.000	5.627.493	5.757.493
Årets resultat	0	449.128	449.128
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>130.000</b>	<b>6.076.621</b>	<b>6.206.621</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	30.862	22.846
Renteomkostninger i øvrigt	312.833	324.015
	<b>343.695</b>	<b>346.861</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(46.385)	127.927
Ændring af udskudt skat	173.063	117.717
	<b>126.678</b>	<b>245.644</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	13.092.849
Tilgange	925.450
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.018.299</b>
Dagsværdireguleringer primo	7.196.023
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>7.196.023</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.214.322</b>

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 711 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Afkastkravet udgør 6,0% pr. 31.12.2019 (6% pr. 31.12.2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 1.598 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	396.000	425.000	9.697.354	7.982.179
Deposita	0	0	293.447	0
	<b>396.000</b>	<b>425.000</b>	<b>9.990.801</b>	<b>7.982.179</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 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, 10.093 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 21.214 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 andre 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

### 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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavende og skyldig 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.

**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 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.