

## **Lucerna XI ApS**

Algade 44  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 27272509

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.01.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Tommy Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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 XI ApS  
Algade 44  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 27272509

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **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 01.01.2017 - 31.12.2017 for Lucerna XI 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 XI ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lucerna XI 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</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.386.636</b>	<b>4.169</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(1.273.245)	(1.412)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>3.113.391</b>	<b>2.757</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.654	849
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.814.045</b>	<b>3.606</b>
Skat af årets resultat	2	(839.090)	(794)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.974.955</b>	<b>2.812</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.974.955	2.812
		<b>2.974.955</b>	<b>2.812</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsjendomme		72.180.406	71.480
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>72.180.406</b>	<b>71.480</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>72.180.406</b>	 <b>71.480</b>
 Andre tilgodehavender		72.705	32
Periodeafgrænsningsposter		258.900	259
<b>Tilgodehavender</b>		<b>331.605</b>	<b>291</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>550</b>	 <b>74</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>332.155</b>	 <b>365</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>72.512.561</b>	 <b>71.845</b>



## 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		24.284.105	21.309
<b>Egenkapital</b>		<b>24.414.105</b>	<b>21.439</b>
Udskudt skat		7.352.455	7.193
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.352.455</b>	<b>7.193</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.250.690	33.003
Deposita		1.471.518	1.437
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>33.722.208</b>	<b>34.440</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	790.000	740
Bankgæld		378.998	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.965.466	7.110
Skyldige sambeskatningsbidrag		679.144	601
Anden gæld		210.185	322
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.023.793</b>	<b>8.773</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.746.001</b>	<b>43.213</b>
<b>Passiver</b>		<b>72.512.561</b>	<b>71.845</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	130.000	21.309.150	21.439.150
Årets resultat	0	2.974.955	2.974.955
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>130.000</b>	<b>24.284.105</b>	<b>24.414.105</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	290.071	402
Renteomkostninger i øvrigt	913.897	941
Øvrige finansielle omkostninger	69.277	69
	<b>1.273.245</b>	<b>1.412</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	679.144	601
Ændring af udskudt skat	159.946	193
	<b>839.090</b>	<b>794</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	62.370.705
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.370.705</b>
Dagsværdireguleringer primo	9.109.047
Årets dagsværdireguleringer	700.654
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>9.809.701</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>72.180.406</b>

Selskabets investeringsejendom er en ejendom udlejet til liberalt erhverv på 4.035 kvm. beliggende i Aal-borg. 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 939 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Afkastkravet udgør 6,0% pr. 31.12.2017 (5,85% pr. 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 5.439 t.kr.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	790.000	740	32.250.690	30.134.746
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.471.518</u>	<u>0</u>
	<b><u>790.000</u></b>	<b><u>740</u></b>	<b><u>33.722.208</u></b>	<b><u>30.134.746</u></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, 33.041 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 72.180 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 379 t.kr., er der afgivet skadesløsbrev på i alt 10.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør 72.180 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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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.