

Lucerna XI ApS

Algade 44

9000 Aalborg

CVR-nr. 27272509

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.01.2019

Dirigent

Navn: Tommy Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lucerna XI ApS
Algade 44
9000 Aalborg

CVR-nr.: 27272509

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26.01.2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 26.01.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

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 højde for udgiftsført kurstab og låneomkostninger ved omprioritering jf. note 1. 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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		4.495.736	4.386
Andre finansielle omkostninger	1	(2.186.957)	(1.273)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.308.779	3.113
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.592.491	701
Resultat før skat		3.901.270	3.814
Skat af årets resultat	2	(858.280)	(839)
Årets resultat		3.042.990	2.975
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.042.990	2.975
		3.042.990	2.975

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Investeringsjendomme		<u>73.772.897</u>	<u>72.181</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>73.772.897</u>	<u>72.181</u>
 Anlægsaktiver		 <u>73.772.897</u>	 <u>72.181</u>
 Andre tilgodehavender		 66.774	 73
Periodeafgrænsningsposter		<u>258.900</u>	<u>259</u>
Tilgodehavender		<u>325.674</u>	<u>332</u>
 Likvide beholdninger		 <u>121</u>	 <u>1</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>325.795</u>	 <u>333</u>
 Aktiver		 <u>74.098.692</u>	 <u>72.514</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		130.000	130
Overført overskud eller underskud		<u>27.327.096</u>	<u>24.284</u>
Egenkapital		<u>27.457.096</u>	<u>24.414</u>
Udskudt skat		<u>7.776.223</u>	<u>7.352</u>
Hensatte forpligtelser		<u>7.776.223</u>	<u>7.352</u>
Gæld til realkreditinstitutter		32.596.448	32.250
Deposita		<u>1.547.163</u>	<u>1.473</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>34.143.611</u>	<u>33.723</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	790.000	790
Bankgæld		357.467	379
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.207	30
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.798.281	5.010
Skyldige sambeskatningsbidrag		434.512	679
Anden gæld		<u>276.295</u>	<u>137</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.721.762</u>	<u>7.025</u>
Gældsforpligtelser		<u>38.865.373</u>	<u>40.748</u>
Passiver		<u>74.098.692</u>	<u>72.514</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	130.000	24.284.106	24.414.106
Årets resultat	0	3.042.990	3.042.990
Egenkapital ultimo	130.000	27.327.096	27.457.096

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	199.974	290
Renteomkostninger i øvrigt	856.886	914
Øvrige finansielle omkostninger	1.130.097	69
	2.186.957	1.273

	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	434.512	679
Ændring af udskudt skat	423.768	160
	858.280	839

	Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	62.370.705
Kostpris ultimo	62.370.705
Dagsværdireguleringer primo	9.809.701
Årets dagsværdireguleringer	1.592.491
Dagsværdireguleringer ultimo	11.402.192
Regnskabsmæssig værdi ultimo	73.772.897

Selskabets investeringsejendom er en ejendom udlejet til liberalt erhverv på 4.035 kvm. beliggende i Aalborg. 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 964 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Afkastkravet udgør 6,0% pr. 31.12.2018 (6,0% pr. 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 5.558 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	790.000	790	32.596.448	30.280.029
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.547.163</u>	<u>0</u>
	<u>790.000</u>	<u>790</u>	<u>34.143.611</u>	<u>30.280.029</u>

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, 33.386 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 73.773 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 357 t.kr., er der afgivet skadesløsbrev på i alt 10.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør 73.773 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.