



## Lucerna XI ApS

Algade 44  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 27272509

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.01.2021

---

**Tommy Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Lucerna XI ApS

Algade 44

9000 Aalborg

CVR-nr.: 27272509

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## 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 01.01.2020 - 31.12.2020 for Lucerna XI 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.01.2021

**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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 30.01.2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve/sælge og udleje ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Forventningen til årets resultat, før værdiregulering af ejendom og kurstab, 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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.336.282</b>	<b>4.655.022</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(1.699.013)	(927.081)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.637.269</b>	<b>3.727.941</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.305.704	8.126.928
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.942.973</b>	<b>11.854.869</b>
Skat af årets resultat	2	(1.527.451)	(2.608.071)
<b>Årets resultat</b>		<b>5.415.522</b>	<b>9.246.798</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.700.000	3.000.000
Overført resultat		3.715.522	6.246.798
<b>Resultatdisponering</b>		<b>5.415.522</b>	<b>9.246.798</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		86.205.529	81.899.825
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>86.205.529</b>	<b>81.899.825</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>86.205.529</b>	<b>81.899.825</b>
Andre tilgodehavender		181.119	60.784
Periodeafgrænsningsposter		263.725	258.900
<b>Tilgodehavender</b>		<b>444.844</b>	<b>319.684</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>410</b>	<b>423</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>445.254</b>	<b>320.107</b>
<b>Aktiver</b>		<b>86.650.783</b>	<b>82.219.932</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Overført overskud eller underskud		37.289.416	33.573.894
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.700.000	3.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>39.119.416</b>	<b>36.703.894</b>
Udskudt skat		10.553.229	9.573.855
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.553.229</b>	<b>9.573.855</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.606.166	32.165.577
Deposita		1.537.921	1.528.073
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>34.144.087</b>	<b>33.693.650</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	400.000	490.000
Bankgæld		327.564	283.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.042	32.449
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.294.247	379.741
Skyldige sambeskatningsbidrag		548.080	810.439
Anden gæld		174.118	252.412
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.834.051</b>	<b>2.248.533</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.978.138</b>	<b>35.942.183</b>
<b>Passiver</b>		<b>86.650.783</b>	<b>82.219.932</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	130.000	33.573.894	3.000.000	36.703.894
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(3.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat	0	3.715.522	1.700.000	5.415.522
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>130.000</b>	<b>37.289.416</b>	<b>1.700.000</b>	<b>39.119.416</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	105.398	72.100
Renteomkostninger i øvrigt	684.645	798.138
Øvrige finansielle omkostninger	908.970	56.843
	<b>1.699.013</b>	<b>927.081</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	548.077	810.439
Ændring af udskudt skat	979.374	1.797.632
	<b>1.527.451</b>	<b>2.608.071</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	62.370.705
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>62.370.705</b>
Dagsværdireguleringer primo	19.529.120
Årets dagsværdireguleringer	4.305.704
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>23.834.824</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>86.205.529</b>

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

Afkastkravet udgør 5,25% pr. 31.12.2020 (5,5% pr. 31.12.2019). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 7.361 t.kr.

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

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	400.000	490.000	32.606.166	31.630.688
Deposita	0	0	1.537.921	0
	<b>400.000</b>	<b>490.000</b>	<b>34.144.087</b>	<b>31.630.688</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, 33.006 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør 86.206 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 328 t.kr. er der tinglyst skadeløsbrev nom. 10.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2020 udgør 86.206 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **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.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **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.

### **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.