

## **Luctor Invest ApS**

Lanciavej 11

7100 Vejle

CVR-nr. 28844271

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Luctor Invest ApS  
Lanciavej 11  
7100 Vejle

CVR-nr.: 28844271

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Henrik Sørensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Luctor Invest 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29.03.2017

### Direktion

Henrik Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Luctor Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Luctor Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29.03.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Michael Bach

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besiddelse og udlejning af ejendommen, Lanciavej 11, Vejle.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 opnået et resultat på 272 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Der forventes et resultat på tilsvarende niveau i 2017.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>572.264</b>	<b>496.563</b>
Af- og nedskrivninger		(135.312)	(135.312)
<b>Driftsresultat</b>		<b>436.952</b>	<b>361.251</b>
Andre finansielle indtægter	1	8.988	8.642
Andre finansielle omkostninger	2	(101.746)	(186.990)
<b>Resultat før skat</b>		<b>344.194</b>	<b>182.903</b>
Skat af årets resultat	3	(71.767)	(513)
<b>Årets resultat</b>		<b>272.427</b>	<b>182.390</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		272.427	182.390
		<b>272.427</b>	<b>182.390</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		5.709.971	5.845.283
Materielle anlægsaktiver under udførelse		300.973	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.010.944</b>	<b>5.845.283</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.010.944</b>	<b>5.845.283</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		233.703	235.728
<b>Tilgodehavender</b>		<b>233.703</b>	<b>235.728</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.054</b>	<b>3</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>236.757</b>	<b>235.731</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.247.701</b>	<b>6.081.014</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.361.193	1.088.766
<b>Egenkapital</b>		<b>1.486.193</b>	<b>1.213.766</b>
Udskudt skat		432.000	420.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>432.000</b>	<b>420.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.068.639	3.244.537
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.068.639</b>	<b>3.244.537</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	176.000	176.000
Bankgæld		0	803.017
Gæld til tilknyttede virksomheder		839.896	0
Skyldig selskabsskat		60.280	513
Anden gæld	6	184.693	223.181
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.260.869</b>	<b>1.202.711</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.329.508</b>	<b>4.447.248</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.247.701</b>	<b>6.081.014</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.088.766	1.213.766
Årets resultat	0	272.427	272.427
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.361.193</b>	<b>1.486.193</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.988	8.642		
	<b>8.988</b>	<b>8.642</b>		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	10.296	7.646		
Renteomkostninger i øvrigt	91.450	179.344		
	<b>101.746</b>	<b>186.990</b>		
<b>3. Skat af årets resultat</b>				
Aktuel skat	59.767	513		
Ændring af udskudt skat	12.000	0		
	<b>71.767</b>	<b>513</b>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>				
Ordinære anparter	1.250	125.000		
	<b>1.250</b>	<b>125.000</b>		
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	176.000	176.000	3.068.639	2.288.537
	<b>176.000</b>	<b>176.000</b>	<b>3.068.639</b>	<b>2.288.537</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>6. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	4.060	42.548
Andre skyldige omkostninger	180.633	180.633
	<b>184.693</b>	<b>223.181</b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 800 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.710 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for koncernselskabers bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 800 t.kr. i ejendommen. Herudover har selskabet kautioneret for koncernselskabernes gæld til Sydbank. Kautionen er uden maksimum. Bankgælden i de øvrige koncernselskaberne udgør 575 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes i den periode de vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 moderselskabet og moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.