

**Luctor Invest ApS**  
**CVR-nr. 28844271**  
**Lanciavej 11**  
**7100 Vejle**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Luctor Invest ApS  
Lanciavej 11  
7100 Vejle

CVR-nr.: 28844271

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Henrik Sørensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24.02.2016

### Direktion

Henrik Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Luctor Invest ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Luctor Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Aarhus, den 24.02.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Bach  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

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

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

Selskabet har i 2015 opnået et resultat på 180 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Der forventes et resultat på tilsvarende niveau i 2016.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

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

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 selskabsskat

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>496.559</b>	<b>586.575</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(135.312)</u>	<u>(91.897)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>361.247</b>	<b>494.678</b>
Andre finansielle indtægter	1	8.642	10.344
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(186.990)</u>	<u>(120.196)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>182.899</b>	<b>384.826</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(513)</u>	<u>(83.702)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>182.386</u></b>	<b><u>301.124</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>182.386</u>	<u>301.124</u>
		<b><u>182.386</u></b>	<b><u>301.124</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		5.845.283	5.873.957
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.845.283</u>	<u>5.873.957</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>5.845.283</u>	 <u>5.873.957</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		235.727	226.775
Andre tilgodehavender		0	199.882
<b>Tilgodehavender</b>		<u>235.727</u>	<u>426.657</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>235.727</u>	 <u>426.657</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u>6.081.010</u></u>	 <u><u>6.300.614</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.088.762</u>	<u>906.376</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.213.762</u></b>	<b><u>1.031.376</u></b>
Udskudt skat		<u>420.000</u>	<u>420.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>420.000</u></b>	<b><u>420.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.244.537</u>	<u>2.494.487</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>3.244.537</u></b>	<b><u>2.494.487</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	176.000	159.987
Bankgæld		803.017	1.586.620
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	135.460
Skyldig selskabsskat		513	10.702
Anden gæld	6	<u>223.181</u>	<u>461.982</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.202.711</u></b>	<b><u>2.354.751</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.447.248</u></b>	<b><u>4.849.238</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>6.081.010</u></b>	<b><u>6.300.614</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	906.376	1.031.376
Årets resultat	0	182.386	182.386
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.088.762</b>	<b>1.213.762</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.		
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.642	10.344		
	<b>8.642</b>	<b>10.344</b>		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.646	3.612		
Renteomkostninger i øvrigt	179.344	116.584		
	<b>186.990</b>	<b>120.196</b>		
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	513	10.702		
Ændring af udskudt skat	0	73.000		
	<b>513</b>	<b>83.702</b>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>	
Ordinære anparter	1.250	100,00	125.000	
	<b>1.250</b>		<b>125.000</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	159.987	176.000	3.244.537	2.464.537
	<b>159.987</b>	<b>176.000</b>	<b>3.244.537</b>	<b>2.464.537</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>6. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	42.548	0
Andre skyldige omkostninger	180.633	461.982
	<u>223.181</u>	<u>461.982</u>

## 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 5.845 t.kr.

### Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for koncernselskabernes gæld til Sydbank. Kautionen er uden maksimum. Bankgælden i de øvrige koncernselskaberne udgør 2.632 kr.