



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

LUCTOR INVEST APS
LANCIAVEJ 11, 7100 VEJLE
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. februar 2020

Henrik Sørensen

CVR-NR. 28 84 42 71

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LUCTOR INVEST ApS Lanciavej 11 7100 Vejle
	CVR-nr.: 28 84 42 71 Stiftet: 6. juni 2005 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Spar Nord Vejle Havneparken 4 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for LUCTOR INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. februar 2020

Direktion:

Henrik Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i LUCTOR INVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LUCTOR INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 6. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31367

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse og udlejning af erhvervsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		501.912	532
Af- og nedskrivninger.....		-216.206	-194
DRIFTSRESULTAT		285.706	338
Andre finansielle indtægter.....	1	6.206	6
Andre finansielle omkostninger.....	2	-446.342	-124
RESULTAT FØR SKAT		-154.430	220
Skat af årets resultat.....	3	25.828	-71
ÅRETS RESULTAT		-128.602	149
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-128.602	149
I ALT		-128.602	149

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		10.890.826	7.507
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.890.826	7.507
ANLÆGSAKTIVER.....		10.890.826	7.507
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		222.052	200
Andre tilgodehavender.....		599.542	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		108.425	15
Tilgodehavender.....		930.019	215
Likvide beholdninger.....		8.221	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		938.240	215
AKTIVER.....		11.829.066	7.722

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført resultat.....		1.652.945	1.782
EGENKAPITAL.....	5	1.777.945	1.907
Hensættelse til udskudt skat.....		691.323	609
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		691.323	609
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.274.475	2.712
Gæld til pengeinstitutter.....		1.403.401	84
Anden gæld.....		163.161	163
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	5.841.037	2.959
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	315.323	178
Gæld til pengeinstitutter.....		1.310	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		356.017	17
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.825.301	2.035
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		20.810	0
Anden gæld.....		0	17
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.518.761	2.247
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.359.798	5.206
PASSIVER.....		11.829.066	7.722
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	6.206	6	
	6.206	6	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	54.820	54	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	391.522	70	
	446.342	124	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-108.425	-15	
Regulering af udskudt skat.....	82.597	86	
	-25.828	71	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		8.808.430	
Tilgang.....		3.599.535	
Kostpris 31. december 2019.....		12.407.965	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		1.300.933	
Årets afskrivninger		216.206	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		1.517.139	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		10.890.826	

NOTER

						Note
Egenkapital						5
			Selskabs-	Overført		
			kapital	resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....			125.000	1.781.547	1.906.547	
Forslag til resultatdisponering.....				-128.602	-128.602	
Egenkapital 31. december 2019.....			125.000	1.652.945	1.777.945	
 Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.489.802	215.327	3.400.208	2.890.257	178.000	
Gæld til pengeinstitutter.....	1.503.397	99.996	0	84.297	0	
Anden gæld.....	163.161	0	0	163.161	0	
	6.156.360	315.323	3.400.208	3.137.715	178.000	
 Eventualposter mv.						7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for H.S. INVEST ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 4.490 tkr., er der givet pant i ejendommen matr. nr. 26bb Vinding By, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 10.891 tkr.						
Til sikkerhed for egen og koncernselskaberne, H.S Invest ApS og Flexbelt A/S, gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på 2.300 tkr. med pant i ejendommen matr. nr. 26bb Vinding By, bogført værdi 10.891 tkr.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LUCTOR INVEST ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	50 %
Forbedringer.....	30 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.