



Tlf.: 96 14 27 00  
skive@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
DK-7800 Skive  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LUCSAR EJENDOMME APS**

**C/O DAN PLEJDRUP, STISAGERVEJ 9, 7884 FUR**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. november 2019

---

Dan Plejdrup

**CVR-NR. 29 41 11 82**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lucsar Ejendomme ApS c/o Dan Plejdrup Stisagervej 9 7884 Fur
	CVR-nr.: 29 41 11 82 Stiftet: 2. marts 2006 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Dan Plejdrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Posthustorvet 4 7800 Skive

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Lucsar Ejendomme 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fur, den 29. oktober 2019

Direktion:

---

Dan Plejdrup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Lucsar Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Lucsar Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Skive, den 29. oktober 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23414

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.114.049</b>	<b>1.035.028</b>
Personaleomkostninger.....	1	-110.607	-62.247
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		279.425	116.102
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.282.867</b>	<b>1.088.883</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	7.689	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-159.707	-175.447
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.130.849</b>	<b>913.436</b>
Skat af årets resultat.....	4	-248.977	-200.936
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>881.872</b>	<b>712.500</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		881.872	712.500
<b>I ALT</b> .....		<b>881.872</b>	<b>712.500</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		19.449.002	19.085.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>19.449.002</b>	<b>19.085.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.449.002</b>	<b>19.085.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		71.674	46.183
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		313.621	146.300
Andre tilgodehavender.....		0	771
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>385.295</b>	<b>193.254</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>385.295</b>	<b>193.254</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.834.297</b>	<b>19.278.254</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		5.575.095	4.693.224
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>5.700.095</b>	<b>4.818.224</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		594.035	532.204
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>594.035</b>	<b>532.204</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.024.462	10.376.532
Huslejedeposita.....		248.225	264.650
Selskabsskat.....		187.146	173.712
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>10.459.833</b>	<b>10.814.894</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	369.600	384.440
Gæld til pengeinstitutter.....		1.778.276	1.317.201
Selskabsskat.....		173.712	37.664
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		678.049	1.274.148
Anden gæld.....		51.327	57.382
Periodeafgrænsningsposter.....		29.370	42.097
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.080.334</b>	<b>3.112.932</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.540.167</b>	<b>13.927.826</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.834.297</b>	<b>19.278.254</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Løn og gager.....	108.515	60.730	
Pensioner.....	1.515	1.136	
Andre omkostninger til social sikring.....	577	381	
	<b>110.607</b>	<b>62.247</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.689	0	
	<b>7.689</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	1.603	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	159.707	173.844	
	<b>159.707</b>	<b>175.447</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	187.146	173.712	
Regulering af udskudt skat.....	61.831	27.224	
	<b>248.977</b>	<b>200.936</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. juli 2018.....		16.657.227	
Tilgang.....		84.575	
<b>Kostpris 30. juni 2019.....</b>		<b>16.741.802</b>	
Opskrivninger 1. juli 2018.....		2.427.773	
Årets opskrivninger.....		279.427	
<b>Opskrivninger 30. juni 2019.....</b>		<b>2.707.200</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019.....</b>		<b>19.449.002</b>	

Selskabet ejer en portefølje af boligudlejningsejendomme beliggende i Århus og Skive samt på Fur.

Dagsværdien for boligudlejningsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige anvendte afkastkrav er 6,1 %. Der er på baggrund af historiske erfaringer ikke regnet med tomgang i ejendommene.

Lejeindtægter og årlige driftsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger er ligeledes fastsat ud fra historiske erfaringer (normaliseret niveau).

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>6</b>
			Anparts kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. juli 2018.....		125.000	4.693.223	4.818.223		
Forslag til resultatdisponering.....			881.872	881.872		
<b>Egenkapital 30. juni 2019.....</b>		<b>125.000</b>	<b>5.575.095</b>	<b>5.700.095</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>7</b>
	30/6 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	10.394.062	369.600	8.663.382	10.760.972	384.440	
Huslejedeposita.....	248.225	0	0	264.650	0	
Selskabsskat.....	187.146	0	0	173.712	0	
	<b>10.829.433</b>	<b>369.600</b>	<b>8.663.382</b>	<b>11.199.334</b>	<b>384.440</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>8</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
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 Dana Strik ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.394 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 19.449 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lucsar Ejendomme ApS for 2018/19 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, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for boligudlejningsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det gennemsnitlige anvendte afkastkrav er 6,1%.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

## 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 nettosalgspris 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.