



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 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. november 2018

Dan Plejdrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Noter..... | 9-10 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 11-12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Lucsar Ejendomme ApS c/o Dan Plejdrup Stisagervej 9 7884 Fur |
| | Telefon: +45 40 91 39 55 E-mail: danplejdrup@gmail.com |
| | CVR-nr.: 29 41 11 82 Stiftet: 2. marts 2006 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018 |
| Direktion | Dan Plejdrup |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Posthustorvet 4 7800 Skive |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 1. november 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 og FSR - danske revisors Ethiske 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 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 1. november 2018

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 | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.035.028 | 762.117 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -62.247 | -33.316 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 116.102 | -267.189 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.088.883 | 461.612 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -175.447 | -424.586 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 913.436 | 37.026 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -200.936 | -8.144 |
| ÅRETS RESULTAT | | 712.500 | 28.882 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 712.500 | 28.882 |
| I ALT | | 712.500 | 28.882 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 19.085.000 | 18.350.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 19.085.000 | 18.350.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 19.085.000 | 18.350.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 46.183 | 29.581 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 146.300 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 771 | 82.201 |
| Tilgodehavender..... | | 193.254 | 111.782 |
| Likvider..... | | 0 | 1.087.523 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 193.254 | 1.199.305 |
| AKTIVER..... | | 19.278.254 | 19.549.305 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 4.693.224 | 3.980.723 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 4.818.224 | 4.105.723 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 532.204 | 504.980 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 532.204 | 504.980 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 10.376.532 | 11.125.258 |
| Huslejedeposita..... | | 264.650 | 257.750 |
| Selskabsskat..... | | 173.712 | 37.664 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 10.814.894 | 11.420.672 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 6 | 384.440 | 384.440 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 1.317.201 | 1.230.760 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 0 | 127.879 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 291.396 |
| Selskabsskat..... | | 37.664 | 0 |
| Anden gæld..... | | 1.331.530 | 1.461.292 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 42.097 | 22.163 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 3.112.932 | 3.517.930 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 13.927.826 | 14.938.602 |
| PASSIVER..... | | 19.278.254 | 19.549.305 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

NOTER

| | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. | Note |
|--|----------------|------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1) | | | |
| Løn og gager..... | 60.730 | 31.848 | |
| Pensioner..... | 1.136 | 1.136 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 381 | 332 | |
| | 62.247 | 33.316 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 1.603 | 10.769 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 173.844 | 413.817 | |
| | 175.447 | 424.586 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 173.712 | 37.664 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 27.224 | -29.520 | |
| | 200.936 | 8.144 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. juli 2017..... | | 16.038.330 | |
| Tilgang..... | | 618.898 | |
| Kostpris 30. juni 2018..... | | 16.657.228 | |
| Opskrivninger 1. juli 2017..... | | 2.311.670 | |
| Årets opskrivninger | | 116.102 | |
| Opskrivninger 30. juni 2018..... | | 2.427.772 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018..... | | 19.085.000 | |

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 ikke regnet med tomgang i ejendommene på baggrund af historiske erfaringer.

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

NOTER

| | | | | Note |
|---|-------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital | | | | 5 |
| | | Anpartskapital | Overført overskud | |
| | | | I alt | |
| Egenkapital 1. juli 2017..... | | 125.000 | 3.980.724 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 712.500 | |
| | | | 712.500 | |
| Egenkapital 30. juni 2018..... | | 125.000 | 4.693.224 | |
| | | | 4.818.224 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 6 |
| | 1/7 2017 | 30/6 2018 | Afdrag | Restgæld |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 11.509.698 | 10.760.972 | 384.440 | 9.316.040 |
| Huslejedeposita..... | 257.750 | 264.650 | 0 | 0 |
| Selskabsskat..... | 37.664 | 173.712 | 0 | 0 |
| | 11.805.112 | 11.199.334 | 384.440 | 9.316.040 |
| 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 Dana Strik ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | 8 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.761 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 19.085 tkr. | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lucsar Ejendomme ApS for 2017/18 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 acontoskatter.

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 proventuet 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.