



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 2019 - 30. JUNI 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. november 2020

Dan Plejdrup

CVR-NR. 29 41 11 82

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2019 - 30. juni 2020
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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 23. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 forpligtede 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 23. november 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.053.998	1.114.049
Personaleomkostninger.....	1	-95.677	-110.607
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		213.254	279.425
DRIFTSRESULTAT		1.171.575	1.282.867
Andre finansielle indtægter.....	2	12.507	7.689
Andre finansielle omkostninger.....		-152.014	-159.707
RESULTAT FØR SKAT		1.032.068	1.130.849
Skat af årets resultat.....	3	-227.055	-248.977
ÅRETS RESULTAT		805.013	881.872
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		805.013	881.872
I ALT		805.013	881.872

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		19.743.001	19.449.002
Materielle anlægsaktiver.....	4	19.743.001	19.449.002
ANLÆGSAKTIVER.....		19.743.001	19.449.002
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		17.621	71.674
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		259.524	313.621
Tilgodehavender.....		277.145	385.295
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		277.145	385.295
AKTIVER.....		20.020.146	19.834.297
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		6.380.109	5.575.095
EGENKAPITAL.....	5	6.505.109	5.700.095
Hensættelse til udskudt skat.....		641.118	594.035
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		641.118	594.035
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.655.388	10.024.462
Huslejedeposita.....		236.425	248.225
Selskabsskat.....		179.972	187.146
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.071.785	10.459.833
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	371.200	369.600
Gæld til pengeinstitutter.....		1.537.192	1.778.276
Selskabsskat.....		187.146	173.712
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		646.351	678.049
Anden gæld.....		44.172	51.327
Periodeafgrænsningsposter.....		16.073	29.370
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.802.134	3.080.334
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.873.919	13.540.167
PASSIVER.....		20.020.146	19.834.297
 Eventualposter mv.	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)			
Løn og gager.....	94.066	108.515	
Pensioner.....	1.136	1.515	
Andre omkostninger til social sikring.....	475	577	
	95.677	110.607	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	12.507	7.689	
	12.507	7.689	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	179.972	187.146	
Regulering af udskudt skat.....	47.083	61.831	
	227.055	248.977	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. juli 2019.....		16.741.803	
Tilgang.....		80.746	
Kostpris 30. juni 2020.....		16.822.549	
Opskrivninger 1. juli 2019.....		2.707.198	
Årets opskrivninger.....		213.254	
Opskrivninger 30. juni 2020.....		2.920.452	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....		19.743.001	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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

Dagsværdien for boligudlejningsejendommene vurderes i hovedsagen ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Værdiansættelse og afkastkrav kommenteres således:

For ejendomme beliggende i Århus, der har en regnskabsmæssig værdi på 2.373 tkr., er anvendt en gennemsnitlig afkastsats på 5 % p.a.

For ejendomme beliggende i Skive, der har en regnskabsmæssig værdi på 14.802 tkr., er anvendt en gennemsnitlig afkastsats på 6,25 % p.a.

For ejendomme beliggende på Fur, der har en regnskabsmæssig værdi på 2.568 tkr., er kostpris i hovedsagen anvendt som indikation for dagsværdien henset til besiddelsesperioden.

Der er på baggrund af historiske erfaringer ikke regnet med tomgang i ejendommene ved opgørelse af dagsværdien.

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

Egenkapital

5

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2019.....	125.000	5.575.096	5.700.096
Forslag til resultatdisponering.....		805.013	805.013
Egenkapital 30. juni 2020.....	125.000	6.380.109	6.505.109

Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	10.026.588	371.200	8.305.372	10.394.062	369.600
Huslejedeposita.....	236.425	0	0	248.225	0
Selskabsskat.....	179.972	0	0	187.146	0
	10.442.985	371.200	8.305.372	10.829.433	369.600

NOTER**Note****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 administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.027 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 19.743 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lucsar Ejendomme ApS for 2019/20 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.