

# Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS

Lucernemarken 10, 5260 Odense S

CVR-nr. 37 52 84 63

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018

Dirigent:



.....





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

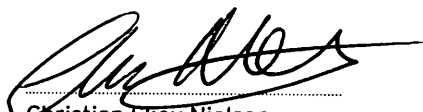
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

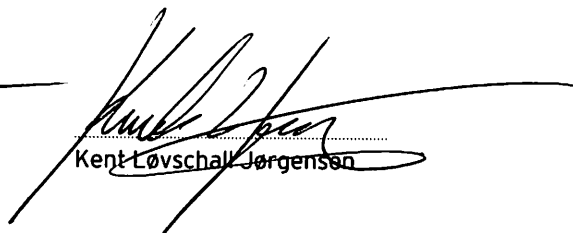
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. maj 2018

Direktion:

  
Christian Skov Nielsen

  
Kent Løvschall Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.


Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 30. maj 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Søren Smedegaard Hvid  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne31450

  
Andy Philipp Gottig  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne36186



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS
Adresse, postnr., by	Lucernemarken 10, 5260 Odense S
CVR-nr.	37 52 84 63
Stiftet	9. marts 2016
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Christian Skov Nielsen Kent Løvschall Jørgensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Fåborgvej 44, 5700 Svendborg



## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 105.432 kr. mod et overskud på 30.630 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 186.062 kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017 12 mdr.	2016 10 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	197.612	129.355
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-35.412	-17.707
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	162.200	111.648
	Finansielle indtægter	0	41
3	Finansielle omkostninger	-27.030	-72.420
	<b>Resultat før skat</b>	135.170	39.269
4	Skat af årets resultat	-29.738	-8.639
	<b>Årets resultat</b>	<b>105.432</b>	<b>30.630</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	105.432	30.630
		<b>105.432</b>	<b>30.630</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	2.003.862	2.039.274
		<u>2.003.862</u>	<u>2.039.274</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>2.003.862</u>	<u>2.039.274</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	18.376	12.641
	Andre tilgodehavender	2.633	0
		<u>21.009</u>	<u>12.641</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>21.009</u>	<u>12.641</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>2.024.871</u>	<u>2.051.915</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	136.062	30.630
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>186.062</b>	<b>80.630</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.252.739	1.323.659
		<b>1.252.739</b>	<b>1.323.659</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	71.585	72.250
	Gæld til banker	20.669	65.533
	Gæld til tilknyttede virksomheder	435.294	465.514
	Skyldig selskabsskat	35.473	21.280
	Anden gæld	23.049	23.049
		<b>586.070</b>	<b>647.626</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.838.809</b>	<b>1.971.285</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.024.871</b>	<b>2.051.915</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 9. marts 2016	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	30.630	30.630
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	30.630	80.630
Overført via resultatdisponering	0	105.432	105.432
Egenkapital 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>136.062</u>	<u>186.062</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lucernemarken 10 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2017 12 mdr.	2016 10 mdr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.500	7.514
Andre finansielle omkostninger	18.530	64.906
	<u>27.030</u>	<u>72.420</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	35.473	21.280
Årets regulering af udskudt skat	-5.735	-12.641
	<u>29.738</u>	<u>8.639</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017	2.056.981
Kostpris 31. december 2017	2.056.981
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	17.707
Afskrivninger	35.412
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	53.119
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>2.003.862</u>

#### 6 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. det seneste år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.324.324	71.585	1.252.739	966.398
	<u>1.324.324</u>	<u>71.585</u>	<u>1.252.739</u>	<u>966.398</u>

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Secura Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2016 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 9. marts 2016 eller senere.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.445 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.004 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 450 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.