

Lucinaborg ApS

Lindvedvej 71-77

5260 Odense S

Cvr-nr. 38 26 13 20

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15/3 2019.

Dirigent

Lars Klitgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
ÅRSREGNSKAB	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter til årsregnskabet	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 for Lucinaborg ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Selskabet har fravalgt revision. Vi kan erklære, at selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 omkring fritagelse for revision af selskabets årsregnskab.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. februar 2019.

Direktion:



Lars Klitgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKABET

TIL KAPITALEJEREN I LUCINABORG APS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lucinaborg ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere interne og skattemæssige specifikationer efter gældende skattelovgivning. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 heraf, er Deres 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, De 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.

Svendborg, den 7. februar 2019.

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Ole Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSOPLYSNINGER**

Lucinaborg ApS
Lindvedvej 71-77
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777
CVR-nr.: 38 26 13 20
Stiftet:
Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

MODERSELSKAB

Living Holding ApS
Lindvedvej 71-77
5260 Odense S
CVR-nr.: 31 15 30 93

DIREKTION

Lars Klitgaard

REVISOR

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Kim Hansen
kmh@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt administration og projektudvikling heraf.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets ejendomme er solgt. Det opnåede resultat er meget tilfredsstillende.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2019

Selskabet forventer mindre overskud.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Lucinaborg ApS for 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNINGEN

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

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.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig- og erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

No- ter	<u>2018</u>	<u>2016/17</u>
1 BRUTTORESULTAT	1.580.640	2.816.818
6 Værdiregulering, investeringsejendom	2.647.208	3.476.473
2 Personaleudgifter	-87.220	-65.000
Årets afskrivning driftsmidler og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	4.140.629	6.228.291
3 Finansielle indtægter	77.759	0
4 Finansielle omkostninger	<u>-933.194</u>	<u>-763.167</u>
RESULTAT FØR SKAT	3.285.194	5.465.124
5 Skat af årets resultat	<u>-764.394</u>	<u>-1.202.327</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.520.799</u></u>	<u><u>4.262.797</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte i regnskabsåret	6.780.000	0
Overført til fri kapital	<u>-4.259.201</u>	<u>4.262.797</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.520.799</u></u>	<u><u>4.262.797</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**AKTIVER**

No- ter	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
ANLÆGSAKTIVER		
6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendom	0	60.187.667
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>0</u>	<u>60.187.667</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender fra salg	145.445	52.714
Andre tilgodehavender	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.373.039	404.869
	<u>2.518.484</u>	<u>457.583</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>4.399.983</u>	<u>112.550</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>6.918.467</u>	<u>570.133</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>6.918.467</u></u>	<u><u>60.757.799</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**PASSIVER**

No- ter	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
7 EGENKAPITAL		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overkurs ved emission	5.000	5.000
Overført resultat	3.596	4.262.797
Afsat udbytte	<u>6.780.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>6.868.596</u>	<u>4.347.797</u>
 HENSÆTTELSER		
8 Udskudt skat	<u>0</u>	<u>764.824</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Prioritetsgæld	0	47.583.175
Deposita og forudbetalt leje	<u>0</u>	<u>1.112.843</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>0</u>	<u>48.696.019</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af landfristet gæld	0	826.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.999
8 Skyldig selskabsskat	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.620.505
Anden gæld	<u>49.871</u>	<u>498.928</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>49.871</u>	<u>6.949.160</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>49.871</u>	<u>55.645.178</u>
 PASSIVER I ALT	<u>6.918.467</u>	<u>60.757.799</u>
 9 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1 BRUTTORESULTAT

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

2 PERSONALEUDGIFTER

Posten udgør udgifter til lønninger. Dette svarer til ca. 1/3 gennemsnitligt ansat i regnskabsåret.

	2018	2016/17
3 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	76.515	0
Andre finansielle indtægter	1.244	0
	77.759	0
4 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	0	101.627
Andre finansielle omkostninger	933.194	661.540
	933.194	0
5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets resultat	0	0
Overført mellem sambeskattede selskaber	1.529.219	437.503
Regulering udskudt skat	-764.824	764.824
SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT	764.394	1.202.327
	31/12 2018	31/12 2017
6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendom		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	56.711.193	0
Tilgang	0	56.711.193
Afgang	-56.711.193	0
Anskaffelsessum ved årets slutning	0	56.711.193
Værdiregulering ved årets begyndelse	3.476.473	0
Årets værdiregulering	3.612.333	3.476.473
Året afgang efter salg	-7.088.807	
Værdiregulering ved årets slutning	0	3.476.473
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	0	60.187.667

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

7 EGENKAPITAL	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Afsat udbytte
Saldo ved årets begyndelse	80.000	5.000	4.262.797	0
Resultatdisponering	0	0	-4.259.201	6.780.000
EGENKAPITAL	80.000	5.000	3.596	6.780.000

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

8 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	Udskudt skat	Selskabs- skat
Saldo ved årets begyndelse	764.824	0
Overført mellem sambeskattede selskaber	0	-1.529.219
Regulering af tidligere års skatter	0	0
Skat af årets resultat	-764.824	1.529.219
UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	0	0

Den udskudte skat påhviler materielle anlægsaktiver.

9 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.