



LUMA FINANS ApS

Tuborgvej 32, 2900 Hellerup

CVR-nr. 10 10 50 80

Årsrapport for 2022/23

Godkendt på generalforsamlingen

den 4/12 2023

Dirigent, Henrik Bojer

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisionspåtegning	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsrapport	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for LUMA FINANS ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsrapporten, efter vor opfattelse, giver et retvisende billede af aktiver, passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4.december 2023

Direktion

Henrik Bojer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til kapitalejerne i LUMA FINANS ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LUMA FINANS ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. december 2023

Exacta Gruppen ApS
CVR-nr. 33 35 91 28

Jørgen Roager
statsautoriseret revisor
mne18498

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

LUMA FINANS ApS

Tuborgvej 32

2900 Hellerup

Danmark

Telefon: 20 15 00 99

E-mail adresse: hb@lumafinans.dk.

CVR nr. 10 10 50 80

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Henrik Bojer

Revision

Exacta Gruppen ApS, Statsautoriserede Revisorer

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje kapitalandele, samt udlejning af ejendomme og investering i primært børsnoterede værdipapirer.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

Ejerforhold

Selskabets anparter ejes 100 % af Henrik Bojer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed. For regnskabsklasse C er tilvalgt anvendelse af værdiansættelse af kapitalinteresser i dattervirksomheder til den regnskabsmæssige indre værdi.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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

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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.

Resultat af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den enkelte kapitalinteressers resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Selskabsskat og udskudt 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.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Ejendomme værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Ejendomme måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i kapitalinteresser**

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter gældende regnskabspraksis for ejerselskabet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser henlægges ved overskudsdisponeringen til en ”Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode” under egenkapitalen.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver som ikke indgår i en handelsbeholdning måles til amortiseret kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til børskursen på balancedagen. Ikke børsnoterede værdipapirer, primært investeringsforeninger med pantebreve i fast ejendom, måles på baggrund af den indre værdi i investeringsforeningen pr. balancedagen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

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

RESULTATOPGØRELSE 1. juli 2022 - 30. juni 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> <u>kr.</u>	<u>2021/22</u> <u>kr.</u>
BRUTTORESULTAT		90.250	409.642
Personaleomkostninger	1	<u>636.096</u>	<u>598.165</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		-545.846	-188.523
Afskrivninger	5	<u>24.383</u>	<u>8.383</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-570.229	-196.906
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser.....	6	526.595	839.708
Værdiregulering investeringsejendomme	5	0	2.200.000
Finansielle indtægter	2	6.489.807	6.866.627
Finansielle omkostninger	3	<u>2.777.674</u>	<u>10.195.758</u>
RESULTAT FØR SKAT		3.668.499	-486.329
Skat af årets resultat	4	<u>679.671</u>	<u>-814.827</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>2.988.828</u></u>	<u><u>328.498</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret		2.000.000	114.400
Opskrivning efter indre værdis metode		-113.405	239.708
Overført resultat		<u>1.102.233</u>	<u>-25.610</u>
		<u><u>2.988.828</u></u>	<u><u>328.498</u></u>

BALANCE pr. 30. juni 2023

AKTIVER	Note	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
Investeringsejendomme	5	12.000.000	12.000.000
Driftsmidler	5	89.150	113.533
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		12.089.150	12.113.533
Kaptialtandele i kapitalinteresser.....	6	3.025.740	3.139.145
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		3.025.740	3.139.145
ANLÆGSAKTIVER I ALT		15.114.890	15.252.678
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	118.750
Tilgodehavende selskabsskat		644.903	0
Andre tilgodehavender		13.962.114	7.105.487
Periodeafgrænsningsposter		360.478	580.278
TILGODEHAVENDER		14.967.495	7.804.515
VÆRDIPAPIRER	7	50.865.489	50.727.909
LIKVIDE BEHOLDNINGER		94.107	911.082
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		65.927.091	59.443.506
AKTIVER I ALT		81.041.981	74.696.184

BALANCE pr. 30. juni 2023

PASSIVER	Note	30/6 2023 kr.	30/6 2022 kr.
Anpartskapital		146.000	146.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		750.740	864.145
Overført resultat		50.877.761	49.775.528
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>114.400</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>53.774.501</u>	<u>50.900.073</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>1.110.361</u>	<u>430.914</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>1.110.361</u>	<u>430.914</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9	<u>5.375.076</u>	<u>5.575.396</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>5.375.076</u>	<u>5.575.396</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		120.530	121.350
Gæld til kreditinstitutter		5.462.973	3.638.257
Modtagne forudbetalinger fra kunder		105.300	105.300
Anden gæld		<u>15.093.240</u>	<u>13.924.894</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>20.782.043</u>	<u>17.789.801</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>26.157.119</u>	<u>23.365.197</u>
PASSIVER I ALT		<u>81.041.981</u>	<u>74.696.184</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Eventualposter m.v.	11		

NOTER

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Personaleomkostninger</u>		
Lønninger	627.568	594.000
Andre omkostninger til social sikring	8.528	4.165
	<u>636.096</u>	<u>598.165</u>
Der har været 1 ansat i selskabet.		
<u>Note 2 - Finansielle indtægter</u>		
Finansielle indtægter, øvrige	6.489.807	6.866.627
	<u>6.489.807</u>	<u>6.866.627</u>
<u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, hovedanpartshaver.....	1.199.126	776.631
Finansielle omkostninger, øvrige	1.578.548	9.419.127
	<u>2.777.674</u>	<u>10.195.758</u>
<u>Note 4 - Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering selskabsskat, tidligere år	224	0
Regulering af udskudt skat	679.447	-814.827
	<u>679.671</u>	<u>-814.827</u>

NOTE R - fortsat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<u>Note 5 - Materielle anlægsaktiver, Investeringsejendomme</u>		
Kostpris, primo	4.136.536	5.310.171
Tilgang til kostpris	0	0
Afgang til kostpris	0	-1.173.635
Kostpris, ultimo	<u>4.136.536</u>	<u>4.136.536</u>
Akkumulerede opskrivninger, primo	7.863.464	5.663.464
Årets op- nedskrivning	0	2.200.000
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>7.863.464</u>	<u>7.863.464</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020	<u>6.450.000</u>	<u>6.450.000</u>
<u>Note 5 - Materielle anlægsaktiver</u>		
Kostpris, primo	206.916	165.000
Tilgang til kostpris	80.000	41.916
Afgang til kostpris	-165.000	0
	<u>121.916</u>	<u>206.916</u>
Akkumulerede afskrivninger, primo	93.383	99.000
Afgang afskrivninger	-85.000	-14.000
Årets afskrivning	24.383	8.383
Akkumulerede afskrivninger, ultimo	<u>32.766</u>	<u>93.383</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO	<u>89.150</u>	<u>113.533</u>

<u>Note 6 - Kapitalandele i kapitalinteresser</u>			<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
			kr.	kr.
<u>Navn:</u>		<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Stemme- og</u> <u>ejerandel</u>	<u>Stemme- og</u> <u>ejerandel</u>
Nyhavn 25 ApS	København	200.000	50%	50%
Hellerup Properties ApS	København	80.000	50%	50%
Kostpris, primo			2.275.000	2.275.000
Tilgang / afgang i året			0	0
Kostpris, ultimo			<u>2.275.000</u>	<u>2.275.000</u>
Opskrivning, primo			864.145	624.437
Årets resultat			526.595	839.708
Udbytte fra kapitalinteresser			<u>-640.000</u>	<u>-600.000</u>
Opskrivning/ Nedskrivning, ultimo			<u>750.740</u>	<u>864.145</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO			<u><u>3.025.740</u></u>	<u><u>3.139.145</u></u>

Note 7 - Værdipapirer

Værdipapirer består af børsnoterede værdipapirer til en dagsværdi på i alt DKK 33,8 mio. samt unoter værdipapirer for i alt DKK 17,1 mio. kr.

Ædringen i dagsværdien for børsnoterede og unoterede værdipapirer indgår i resultatopgørelsen med ca. DKK 5,1 mio..

NOTE R - fortsat
Note 8 - Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende investeringsejendomme og materielle anlægsaktiver.

<u>Note 9 - Gældsforpligtelser</u>	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
Realkreditinstitutter	121.350	625.000	4.750.076
	<u>121.350</u>	<u>625.000</u>	<u>4.750.076</u>

Note 10 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 5.496, er der givet pant i grunde og bygninger,

Resultat af kapitalinteresser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter kr. 5,5 mio. har selskabet pantsat børsnoterede værdipapirer for kr. 33,8 mio. kr.

Note 11 - Eventualposter m.v.

Ingen