

Årsrapport

for

Lux-Wood Invest ApS

Sønderhavevej 16

4700 Næstved

CVR-nr 21 49 12 09

for perioden 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på generalforsamlingen, den ²⁰/6 2017

Dirigent



Leo Holmgaard Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsens påtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2 - 3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Årsrapport 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance, aktiver.....	9
Balance, passiver.....	10
Noter.....	11 - 12

Selskabets ledelse har aflagt årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Lux-Wood Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved den 10. juni 2017

Direktionen



Leo Holmgaard Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lux-Wood Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lux-Wood Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 revisionshandlinger 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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.

Næstved, den 10. juni 2017

CENTRUM REVISION

Godkendt revisionsfirma

CYR nr., 17037307

Kurt Håkonsson
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter omfatter udlejning af ejendom

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret ikke været foretaget ændringer i virksomhedens aktiviteter ligesom virksomhedens økonomiske forhold er uændrede.

Selskabsoplysninger

Identifikation	CVR.nr. 21 49 12 09 Lux-Wood Invest ApS Sønderhavevej 16 4700 Næstved
Hjemstedskommune	Næstved
Regnskabsår	1. Januar - 31. December
Direktion	Leo Holmgaard Christensen
Revision	Centrum Revision, Farimagsvej 8, 4700 Næstved
Pengeinstitutter	Jyske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Lux-Wood Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet er omfattet af lovens regler for regnskabsklasse B.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %
---	-------	-----

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under DKK 12.600 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatning og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indberegnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indberegnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavende eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelsen af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste		-103.021	93.542
Afskrivninger	1	<u>-28.183</u>	<u>-28.183</u>
Ordinært resultat før finansielle poster		-131.204	65.359
Nedskrivning på tilgodehavender		0	-1.347.193
Andre finansielle omkostninger		<u>-57.547</u>	<u>-60.823</u>
Resultat før skatter		-188.751	-1.342.657
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-188.751</u></u>	<u><u>-1.342.657</u></u>
 Årets resultat fordeles således			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	0
Overført resultat		<u>-188.751</u>	<u>-1.342.657</u>
Til disposition		<u><u>-188.751</u></u>	<u><u>-1.342.657</u></u>
der disponeres således			
Overført til næste år		<u><u>-188.751</u></u>	<u><u>-1.342.657</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

<u>AKTIVER</u>			
	<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Anlægsaktiver			
<u>Materielle anlægsaktiver</u>			
Grunde og bygninger	3	<u>1.320.036</u>	<u>1.348.219</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>1.320.036</u>	<u>1.348.219</u>
<u>Finansielle anlægsaktiver</u>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>1</u>	<u>1</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>1</u>	<u>1</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.320.037</u>	<u>1.348.220</u>
Omsætningsaktiver			
<u>Tilgodehavender</u>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		928.216	894.994
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>928.216</u>	<u>894.994</u>
Likvide beholdninger		<u>11.107</u>	<u>277.648</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>939.323</u>	<u>1.172.642</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.259.360</u></u>	<u><u>2.520.862</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

<u>PASSIVER</u>			
	<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Egenkapital</u>	6		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>824.528</u>	<u>1.013.279</u>
Egenkapital ialt		<u>949.528</u>	<u>1.138.279</u>
 <u>Langfristede gældsforpligtelser</u>			
Gæld til realkreditinstitutter		<u>738.829</u>	<u>794.091</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>738.829</u>	<u>794.091</u>
 <u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		55.300	49.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.475	40.850
Pengeinstitutter		25.248	0
Anden gæld		<u>463.980</u>	<u>498.142</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>571.003</u>	<u>588.492</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.309.832</u>	<u>1.382.583</u>
PASSIVER I ALT		<u>2.259.360</u>	<u>2.520.862</u>
 Sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 <u>Afskrivninger</u>		
Bygninger	<u>28.183</u>	<u>28.183</u>
Afskrivninger i alt	<u><u>28.183</u></u>	<u><u>28.183</u></u>
2 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
3 <u>Materielle anlægsaktiver</u>		
Grunde og bygninger		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2016	1.545.500	1.545.500
Årets afgang	0	0
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum i alt	<u>1.545.500</u>	<u>1.545.500</u>
<u>Afskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. Januar 2016	197.281	169.098
Afskrivninger i året	<u>28.183</u>	<u>28.183</u>
Samlede afskrivninger ialt	<u>225.464</u>	<u>197.281</u>
Regnskabsmæssigværdi pr. 31. december 2016	<u><u>1.320.036</u></u>	<u><u>1.348.219</u></u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
4 <u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>			
Kostpris pr. 31. december 2016	<u>1</u>	<u>1</u>	
Opskrivninger pr. 1. januar 2016	0	0	
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	0	
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	
Opskrivninger pr. 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016	<u><u>1</u></u>	<u><u>1</u></u>	
5 <u>Selskabsskat</u>			
Skat af årets indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>	
Selskabsskat i alt	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	
6 <u>Egenkapital</u>	<u>1/1 2016</u>	<u>Årets bevægelser</u>	<u>31/12 2016</u>
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	<u>1.013.279</u>	<u>-188.751</u>	<u>824.528</u>
	<u><u>1.138.279</u></u>	<u><u>-188.751</u></u>	<u><u>949.528</u></u>

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst følgende i ejendommen matr.nr. ISE 0002 U Københavnsevej 33 B, 4670 Vordingborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.16 udgør t.DKK 1.320

Pantebrev DKK 1.146.000, til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit
Ejerpantebrev DKK 340.000, til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank