

Luminex Ejendom ApS

Vrøndingvej 7

8700 Horsens

CVR-nr. 27111157

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2017

Dirigent

Navn: Claus Skals Søgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Luminex Ejendom ApS
Vrøndingvej 7
8700 Horsens

CVR-nr.: 27111157
Hjemsted: Horsens
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Lars Andersson
Claus Skals Søgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Luminex Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25.04.2017

Direktion

Lars Andersson

Claus Skals Søgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Luminex Ejendom ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Luminex Ejendom ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 25.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peter Mølkjær

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet udlejning af ejendom samt administration.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er solgt pr. 01.05.2016. Aktiviteten består fremadrettet i at eje og administrere udlejning af ejendom samt administration af bogholderi og lager for de selskaber, der er lejere af ejendommen.

Årets resultat er påvirket af salg af selskabets tidligere aktiviteter. Dette har medført et tab ved salg af blandt andet lageret. Derudover har der været ekstraordinært mange reklamationssager.

Ledelsen forventer et 0-resultat i 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		775.957	10.698.423
Personaleomkostninger	1	(4.345.163)	(8.769.534)
Af- og nedskrivninger		<u>(414.252)</u>	<u>(357.480)</u>
Driftsresultat		(3.983.458)	1.571.409
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(672.484)	304.334
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	82.500
Andre finansielle indtægter		38.067	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(224.689)</u>	<u>(225.616)</u>
Resultat før skat		(4.842.564)	1.732.627
Skat af årets resultat	2	<u>916.000</u>	<u>(444.000)</u>
Årets resultat		(3.926.564)	1.288.627
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		1.244.858	0
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(304.334)	304.334
Overført resultat		<u>(4.867.088)</u>	<u>984.293</u>
		(3.926.564)	1.288.627

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.145.902	12.439.842
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		193.661	351.304
Materielle anlægsaktiver	3	<u>12.339.563</u>	<u>12.791.146</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	804.334
Deposita		12.495	0
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>12.495</u>	<u>804.334</u>
Anlægsaktiver		<u>12.352.058</u>	<u>13.595.480</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	3.399.517
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>3.399.517</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		749.883	3.057.144
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.622	3.489.594
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		39.339	0
Andre tilgodehavender		41.631	4.782
Periodeafgrænsningsposter		0	64.965
Tilgodehavender		<u>866.475</u>	<u>6.616.485</u>
Likvide beholdninger		<u>16.223</u>	<u>192.829</u>
Omsætningsaktiver		<u>882.698</u>	<u>10.208.831</u>
Aktiver		<u>13.234.756</u>	<u>23.804.311</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.418.000	2.418.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	304.334
Overført overskud eller underskud		227.966	5.095.054
Egenkapital		3.145.966	8.317.388
Udskudt skat		268.000	1.185.000
Hensatte forpligtelser		268.000	1.185.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.642.728	8.121.645
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.642.728	8.121.645
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	477.000	474.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	156.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.599	1.766.604
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.114.818	0
Anden gæld		458.645	3.783.035
Kortfristede gældsforpligtelser		2.178.062	6.180.278
Gældsforpligtelser		9.820.790	14.301.923
Passiver		13.234.756	23.804.311
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	500.000	2.418.000	304.334	5.095.054
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	(304.334)	(4.867.088)
Egenkapital ultimo	500.000	2.418.000	0	227.966
			Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	8.317.388
Udbetalt ekstraordinært udbytte			(1.244.858)	(1.244.858)
Årets resultat			1.244.858	(3.926.564)
Egenkapital ultimo			0	3.145.966

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	4.039.123	8.236.068
Pensioner	212.377	433.822
Andre omkostninger til social sikring	93.663	99.644
	4.345.163	8.769.534
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	9	
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(916.000)	444.000
	(916.000)	444.000
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	12.167.375	1.765.439
Afgange	0	(160.000)
Kostpris ultimo	12.167.375	1.605.439
Opskrivninger primo	3.100.000	0
Opskrivninger ultimo	3.100.000	0
Af- og nedskrivninger primo	(2.827.533)	(1.414.135)
Årets afskrivninger	(293.940)	(120.312)
Tilbageførsel ved afgang	0	122.669
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.121.473)	(1.411.778)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.145.902	193.661
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	9.654.630	-

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Deposita kr.		
4. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	500.000	0		
Tilgange	0	12.495		
Afgange	(500.000)	0		
Kostpris ultimo	0	12.495		
Opskrivninger primo	304.334	0		
Andel af årets resultat	(672.484)	0		
Tilbageførsel ved afgange	368.150	0		
Opskrivninger ultimo	0	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	12.495		
	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	477.000	474.000	7.642.728	5.773.000
	477.000	474.000	7.642.728	5.773.000
			2016 kr.	2015 kr.
6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser				
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb			86.024	147.132
			2016 kr.	2015 kr.
7. Eventualforpligtelser				
Kautions- og garantiforpligtelser			34.500	183.760
Eventualforpligtelser overfor tredjemand:			34.500	183.760

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.145 t.kr.

Sikkerhedsstillelser overfor dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Claus Søgaard Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

For indretning af lejede lokaler udgøres afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.