

## **Luminex Ejendom ApS**

Vrøndingvej 7

8700 Horsens

CVR-nr. 27111157

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.06.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Claus Skals Søgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Luminex Ejendom ApS  
Vrøndingvej 7  
8700 Horsens

CVR-nr.: 27111157  
Hjemsted: Horsens  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

## Direktion

Lars Andersson  
Claus Skals Søgaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26.06.2018

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 26.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet udlejning af ejendom samt administration.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.446.115</b>	<b>775.957</b>
Personaleomkostninger	1	(845.927)	(4.345.163)
Af- og nedskrivninger		<u>(380.459)</u>	<u>(414.252)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>219.729</b>	<b>(3.983.458)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	(672.484)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		(22.173)	0
Andre finansielle indtægter		0	38.067
Andre finansielle omkostninger		<u>(174.076)</u>	<u>(224.689)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.480</b>	<b>(4.842.564)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(5.455)</u>	<u>916.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>18.025</b>	<b>(3.926.564)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	1.244.858
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(304.334)
Overført resultat		<u>18.025</u>	<u>(4.867.088)</u>
		<b>18.025</b>	<b>(3.926.564)</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Grunde og bygninger		11.851.962	12.145.902
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		91.184	193.661
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>11.943.146</b>	<b>12.339.563</b>
Deposita		14.436	12.495
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>14.436</b>	<b>12.495</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.957.582</b>	<b>12.352.058</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		65.582	749.883
Andre tilgodehavender		0	80.970
Periodeafgrænsningsposter		40.849	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>106.431</b>	<b>830.853</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>122.566</b>	<b>16.223</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>228.997</b>	<b>847.076</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.186.579</b>	<b>13.199.134</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		1.890.000	2.418.000
Overført overskud eller underskud		<u>773.991</u>	<u>227.966</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.163.991</u></b>	<b><u>3.145.966</u></b>
Udskudt skat		<u>460.000</u>	<u>268.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>460.000</u></b>	<b><u>268.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.152.813</u>	<u>7.642.728</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>7.152.813</u></b>	<b><u>7.642.728</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	486.000	477.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.989	127.599
Gæld til tilknyttede virksomheder		159.138	1.079.196
Anden gæld		<u>669.648</u>	<u>458.645</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.409.775</u></b>	<b><u>2.142.440</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.562.588</u></b>	<b><u>9.785.168</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>12.186.579</u></b>	<b><u>13.199.134</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	2.418.000	227.966	3.145.966
Overført til reserver	0	(528.000)	528.000	0
Årets resultat	0	0	18.025	18.025
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>1.890.000</b>	<b>773.991</b>	<b>3.163.991</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	788.673	4.039.123
Pensioner	45.452	212.377
Andre omkostninger til social sikring	11.802	93.663
	<b>845.927</b>	<b>4.345.163</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>9</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	192.000	(916.000)
Refusion i sambeskatning	(186.545)	0
	<b>5.455</b>	<b>(916.000)</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	12.167.375	1.605.439
Afgange	0	(255.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.167.375</b>	<b>1.350.439</b>
Opskrivninger primo	3.100.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.100.000</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.121.473)	(1.411.778)
Årets afskrivninger	(293.940)	(102.479)
Tilbageførsel ved afgang	0	255.002
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.415.413)</b>	<b>(1.259.255)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.851.962</b>	<b>91.184</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	<b>9.428.323</b>	-

## Noter

	<b>Deposita kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	12.495
Tilgange	14.915
Afgange	<u>(12.974)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.436</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>14.436</u></b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	486.000	477.000	7.152.813	5.246.000
	<b><u>486.000</u></b>	<b><u>477.000</u></b>	<b><u>7.152.813</u></b>	<b><u>5.246.000</u></b>

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>6. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b><u>46.938</u></b>	<b><u>86.024</u></b>
	<b><u>2017 kr.</u></b>	<b><u>2016 kr.</u></b>
<b>7. Eventualforpligtelser</b>		
Kautions- og garantiforpligtelser	34.500	34.500
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b><u>34.500</u></b>	<b><u>34.500</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.852 t.kr.

## Noter

### **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 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

### 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. Tilgodehaver, 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.

#### Andre driftsindtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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).

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 klargøring 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.

#### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.