



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

LUX EJENDOMME APS
TRANEKÆRVEJ 10, 9800 HJØRRING
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. december 2017

Leon Melgaard Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Lux Ejendomme ApS Tranekærvej 10 9800 Hjørring
	Telefon: 23 98 66 09
	CVR-nr.: 32 65 04 65
	Stiftet: 1. november 2009
	Hjemsted: Hjørring
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Leon Melgaard Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Lux Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 15. december 2017

Direktion:

Leon Melgaard Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Lux Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lux Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Hjørring, den 15. december 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Winther
Statsautoriseret revisor
MNE-nr.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse, udlejning samt køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I regnskabsåret er fortsat opførelse af boliger til videresalg i Stenløse. De resterende boliger er alle solgt og opføres i løbet af det kommende regnskabsår.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.149.835	473.816
Personaleomkostninger.....	1	-411.054	-1.000
Af- og nedskrivninger.....		-43.341	-14.719
DRIFTSRESULTAT		1.695.440	458.097
Andre finansielle indtægter.....	2	2.600	9.500
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.272.927	-202.545
RESULTAT FØR SKAT		425.113	265.052
Skat af årets resultat.....	4	-88.578	-62.898
ÅRETS RESULTAT		336.535	202.154
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		336.535	0
Overført resultat.....		0	202.154
I ALT		336.535	202.154

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		123.871	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	123.871	0
ANLÆGSAKTIVER.....		123.871	0
Varer under fremstilling.....		4.355.673	4.604.305
Varebeholdninger.....		4.355.673	4.604.305
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		10.646	2.200.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.146.036	0
Andre tilgodehavender.....		70.100	145.786
Periodeafgrænsningsposter.....		156.000	0
Tilgodehavender.....		1.382.782	2.345.786
Likvider.....		3.128.237	56.775
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.866.692	7.006.866
AKTIVER.....		8.990.563	7.006.866
PASSIVER			
Selskabskapital.....		375.000	375.000
Overført overskud.....		853.141	853.141
Forslag til udbytte.....		336.535	0
EGENKAPITAL.....	6	1.564.676	1.228.141
Hensættelse til udskudt skat.....		16.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		16.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		5.097.975	4.014.190
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		894.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.145.191	907.645
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	270.792
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		72.578	62.898
Anden gæld.....		199.343	523.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.409.887	5.778.725
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.409.887	5.778.725
PASSIVER.....		8.990.563	7.006.866
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)				
Løn og gager.....	400.664	1.000		
Andre personaleomkostninger.....	10.390	0		
	411.054	1.000		
Andre finansielle indtægter			2	
Tilknyttede virksomheder.....	2.600	9.500		
	2.600	9.500		
Andre finansielle omkostninger			3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.272.927	202.545		
	1.272.927	202.545		
Skat af årets resultat			4	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	72.578	62.898		
Regulering af udskudt skat.....	16.000	0		
	88.578	62.898		
Materielle anlægsaktiver			5	
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang.....		144.259		
Kostpris 30. september 2017.....		144.259		
Årets afskrivninger.....		20.388		
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....		20.388		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		123.871		
Egenkapital			6	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	375.000	853.141	0	1.228.141
Forslag til årets resultatdisponering.....			336.535	336.535
Egenkapital 30. september 2017.....	375.000	853.141	336.535	1.564.676

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingaftaler med en årlig ydelse på 160 tkr., den resterende forpligtelse udgør 800 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Leon Byg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for eget og tilknyttede virksomheder engagement i pengeinstitut er pantsat virksomhedspant på 400 tkr. og ejerpantebrev på 7.700 tkr. med sikkerhed i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.356 tkr. pr. 30. september 2017 samt tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11 tkr. pr. 30. september 2017.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagement i pengeinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lux Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris hvilket normalt svarer til nominel værdi.