



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**  
**C/O RANDI RASMUSSEN, TRANEKÆRVEJ 10, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. november 2018

---

Leon Melgaard Sørensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lux Ejendomme ApS c/o Randi Rasmussen Tranekærvej 10 9800 Hjørring
	Telefon: +45 23 98 66 09 E-mail: rr@luxejendomme.dk
	CVR-nr.: 32 65 04 65 Stiftet: 1. november 2009 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Leon Melgaard Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 6. november 2018

Direktion:

---

Leon Melgaard Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Lux Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Lux Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 6. november 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Winther  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34261

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og salg af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

I regnskabsåret er færdiggjort opførelse af boliger i Stenløse, der alle er solgt.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende, da indtjeningen på projektet i Stenløse ikke har været som forventet.

### **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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-148.724</b>	<b>2.149.835</b>
Personaleomkostninger.....	1	-10.032	-411.054
Af- og nedskrivninger.....		-9.212	-43.341
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-167.968</b>	<b>1.695.440</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	79.126	2.600
Andre finansielle omkostninger.....	3	-144.002	-1.272.927
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-232.844</b>	<b>425.113</b>
Skat af årets resultat.....	4	44.193	-88.578
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-188.651</b>	<b>336.535</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	336.535
Ekstraordinært udbytte.....		850.000	0
Overført resultat.....		-1.038.651	0
<b>I ALT.....</b>		<b>-188.651</b>	<b>336.535</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	123.871
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>123.871</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>123.871</b>
Varer under fremstilling.....		0	4.355.673
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>4.355.673</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		11.527	10.646
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.372.311	1.146.036
Andre tilgodehavender.....		0	70.100
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		28.193	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	156.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.412.031</b>	<b>1.382.782</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>0</b>	<b>3.128.237</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.412.031</b>	<b>8.866.692</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.412.031</b>	<b>8.990.563</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		375.000	375.000
Overført overskud.....		-185.510	853.141
Forslag til udbytte.....		0	336.535
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>189.490</b>	<b>1.564.676</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	16.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>16.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		243.939	5.097.975
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	894.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		404.309	1.159.191
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	72.578
Anden gæld.....		574.293	185.343
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.222.541</b>	<b>7.409.887</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.222.541</b>	<b>7.409.887</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.412.031</b>	<b>8.990.563</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)			
Løn og gager.....	0	400.664	
Andre personaleomkostninger.....	10.032	10.390	
	<b>10.032</b>	<b>411.054</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	78.300	2.600	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	826	0	
	<b>79.126</b>	<b>2.600</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	144.002	1.272.927	
	<b>144.002</b>	<b>1.272.927</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-28.193	72.578	
Regulering af udskudt skat.....	-16.000	16.000	
	<b>-44.193</b>	<b>88.578</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2017.....		144.259	
Afgang.....		-144.259	
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b>		<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....		20.388	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-20.388	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....</b>		<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		<b>0</b>	

**NOTER**
**Note**
**Egenkapital**
**6**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	375.000	853.141	336.535	1.564.676
Betalt udbytte.....			-336.535	-336.535
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.038.651	850.000	-188.651
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-850.000	-850.000
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>375.000</b>	<b>-185.510</b>	<b>0</b>	<b>189.490</b>

**Eventualposter mv.**
**7**
**Eventualforpligtelser**
**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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**8**

Til sikkerhed for eget og tilknyttede virksomheder engagement i pengeinstitut er pantsat virksomhedspant på 400 tkr. med sikkerhed i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 12 tkr. pr. 30. september 2018.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagement i pengeinstitut.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lux Ejendomme ApS for 2017/18 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.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### 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 salgskomkostninger 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 nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealiseringsværdien 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.