



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15, Box 140  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LUX EJENDOMME APS**  
**TRANEKÆRVEJ 10, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. december 2016

---

Leon Melgaard Sørensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2015 - 30. september 2016
<b>Direktion</b>	Leon Melgaard Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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 16. december 2016

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 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 16. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Winther  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I regnskabsåret er påbegyndt opførelse af boliger til videresalg i Stenløse. Den første bolig er solgt i indeværende regnskabsår. Boligerne forventes opført og solgt løbende over de kommende regnskabsår.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lux Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, 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 mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Personaleomkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### 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, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 acontoskatte.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>473.816</b>	<b>1.120</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.000	0
Af- og nedskrivninger.....		-14.719	-57
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>458.097</b>	<b>1.063</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	9.500	9
Andre finansielle omkostninger.....		-202.545	-215
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>265.052</b>	<b>857</b>
Skat af årets resultat.....	3	-62.898	-172
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>202.154</b>	<b>685</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		202.154	685
<b>I ALT</b> .....		<b>202.154</b>	<b>685</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Varer under fremstilling.....		4.604.306	3.269
Varebeholdninger.....		<b>4.604.306</b>	<b>3.269</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.200.000	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	319
Andre tilgodehavender.....		145.785	797
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.345.785</b>	<b>1.116</b>
Likvider.....		56.775	10
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.006.866</b>	<b>4.395</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.006.866</b>	<b>4.395</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		375.000	375
Overført overskud.....		853.141	651
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>1.228.141</b>	<b>1.026</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		4.014.191	2.892
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		907.645	90
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		270.791	0
Selskabsskat.....		62.898	171
Anden gæld.....		523.200	216
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.778.725</b>	<b>3.369</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.778.725</b>	<b>3.369</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.006.866</b>	<b>4.395</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	1.000	0	
	<b>1.000</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	9.500	9	
	<b>9.500</b>	<b>9</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	62.898	172	
	<b>62.898</b>	<b>172</b>	

**Egenkapital**

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	375.000	650.987	1.025.987
Forslag til årets resultatdisponering.....		202.154	202.154
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>375.000</b>	<b>853.141</b>	<b>1.228.141</b>

Selskabskapitalen er forhøjet med 250 tkr. den 23. september 2014 ved konvertering af gæld til kurs 100.

**Eventualposter mv.**

5

Selskabet har indgået leasingaftaler med en årlig ydelse på 25 tkr., den resterende forpligtelse udgør 74 tkr.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med Leon Byg Holding ApS og Leons Murerforretning ApS 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 administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for eget og tilknyttede virksomheders engagementer i pengeinstitut er pantsat virksomhedspant på 400 tkr. og ejerpantebreve på 4.200 tkr. med sikkerhed i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 4.604 tkr. samt tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 2.200 tkr. pr. 30. september 2016.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagementer i pengeinstitut.