



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

ÅRSRAPPORT

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. oktober 2014

Leon Melgaard Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

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 2013 - 30. september 2014
Direktion	Leon Melgaard Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Østergade 4 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 22. oktober 2014

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 2013 - 30. september 2014 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 22. oktober 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

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, men forventeligt som følge af tab på enkeltstående projekt. Der forventes et tilfredsstillende resultat for det 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 2013/14 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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 fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25-100 år	0-90%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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.

Tilgodehavender

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

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.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2013/14 kr.	2012/13 tkr.
BRUTTOTAB.....		-9.516	1
Personaleomkostninger.....	1	-17.415	-39
Andre driftsomkostninger.....		-205.867	-102
Af- og nedskrivninger.....		-4.352	-8
DRIFTSRESULTAT.....		-237.150	-148
Andre finansielle indtægter.....	2	10.500	4
Andre finansielle omkostninger.....	3	-94.811	-152
RESULTAT FØR SKAT.....		-321.461	-296
Skat af årets resultat.....	4	51.522	62
ÅRETS RESULTAT.....		-269.939	-234
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-269.939	-234
I ALT.....		-269.939	-234

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.778.654	915
Materielle anlægsaktiver.....	5	4.778.654	915
ANLÆGSAKTIVER.....		4.778.654	915
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		188.218	265
Udskudte skatteaktiver.....		0	20
Andre tilgodehavender.....		0	3.218
Tilgodehavende selskabsskat.....		71.522	42
Tilgodehavender.....		259.740	3.545
Likvider.....		38	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		259.778	3.545
AKTIVER.....		5.038.432	4.460
PASSIVER			
Selskabskapital.....		375.000	125
Overført overskud.....		-34.328	236
EGENKAPITAL.....	6	340.672	361
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.526.578	613
Banklån.....		0	2.341
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	2.526.578	2.954
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	0	572
Gæld til pengeinstitutter.....		1.713.219	294
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.760	77
Anden gæld.....		451.203	202
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.171.182	1.145
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.697.760	4.099
PASSIVER.....		5.038.432	4.460
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager	15.968	36	
Pensioner	121	1	
Omkostninger til social sikring	0	2	
Andre personaleomkostninger	1.326	0	
	17.415	39	
 Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder	10.500	4	
	10.500	4	
 Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder	2.200	3	
Finansielle omkostninger i øvrigt	92.611	149	
	94.811	152	
 Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-71.522	-42	
Regulering af udskudt skat	20.000	-20	
	-51.522	-62	
 Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2013		937.222	
Tilgang		4.783.006	
Afgang		-937.222	
Kostpris 30. september 2014		4.783.006	
 Afskrivninger 1. oktober 2013		22.584	
Afskrivninger solgte aktiver		-22.584	
Årets afskrivninger		4.352	
Afskrivninger 30. september 2014		4.352	
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014		4.778.654	

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013.....	125.000	235.611	360.611
Kapitalforhøjelse.....	250.000		250.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-269.939	-269.939
Egenkapital 30. september 2014.....	375.000	-34.328	340.672

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

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/10 2013 gæld i alt	30/9 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.184.708	2.526.578	0	2.526.578
Banklån.....	2.341.050	0	0	0
	3.525.758	2.526.578	0	2.526.578

Eventualposter mv.

8

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 og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.527 tkr. er afgivet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 4.779 tkr.

Til sikkerhed for eget og tilknyttede virksomheders engagementer i pengeinstitut er pantsat virksomhedspant på 400 tkr. samt ejerpantebreve på 1.300 tkr. med sikkerhed i grunde og bygninger samt virksomhedspant, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør 4.779 tkr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagementer i pengeinstitut.