

LUX EJENDOMME APS
TRANEKÆRVEJ 10, 9800 HJØRRING
ÅRSRAPPORT
2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. oktober 2015

Leon Melgaard Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2014 - 30. september 2015	
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 2014 - 30. september 2015
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 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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 14. oktober 2015

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 2014 - 30. september 2015 på grundlag af virksomhedens 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 14. oktober 2015

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.

Der er i regnskabsåret købt en større byggegrund, hvor der skal opføres boliger. Boligerne forventes 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 2014/15 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 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.		

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 effektivere 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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2014/15 kr.	2013/14 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.119.463	-12
Personaleomkostninger.....	1	0	-17
Andre driftsomkostninger.....		0	-206
Af- og nedskrivninger.....		-56.692	-4
DRIFTSRESULTAT.....		1.062.771	-239
Andre finansielle indtægter.....	2	9.151	11
Andre finansielle omkostninger.....	3	-215.364	-94
RESULTAT FØR SKAT.....		856.558	-322
Skat af årets resultat.....	4	-171.244	52
ÅRETS RESULTAT.....		685.314	-270
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		685.314	-270
I ALT.....		685.314	-270

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		0	4.779
Materielle anlægsaktiver.....	5	0	4.779
ANLÆGSAKTIVER.....		0	4.779
Varer under fremstilling.....		3.268.807	0
Varebeholdninger.....		3.268.807	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		319.018	188
Andre tilgodehavender.....		797.159	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	72
Tilgodehavender.....		1.116.177	260
Likvider.....		10.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.394.984	260
AKTIVER.....		4.394.984	5.039
PASSIVER			
Selskabskapital.....		375.000	375
Overført overskud.....		650.986	-34
EGENKAPITAL.....	6	1.025.986	341
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	2.527
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	0	2.527
Gæld til pengeinstitutter.....		2.892.058	1.713
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		89.602	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	7
Selskabsskat.....		171.244	0
Anden gæld.....		216.094	451
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.368.998	2.171
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.368.998	4.698
PASSIVER.....		4.394.984	5.039
Eventualposter mv.....	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	9		

NOTER

			Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager	0	16	
Andre personaleomkostninger	0	1	
	0	17	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder	9.000	11	
Finansielle indtægter i øvrigt	151	0	
	9.151	11	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder	200	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt	215.164	92	
	215.364	94	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	171.244	-72	
Regulering af udskudt skat	0	20	
	171.244	-52	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2014		4.783.006	
Tilgang		625.519	
Afgang		-5.408.525	
Kostpris 30. september 2015		0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2014		4.352	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver		-61.044	
Årets afskrivninger		56.692	
Af- og nedskrivninger 30. september 2015		0	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015		0	

NOTER

Note

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014.....	375.000	-34.328	340.672
Forslag til årets resultatdisponering.....		685.314	685.314
Egenkapital 30. september 2015.....	375.000	650.986	1.025.986

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

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/10 2014 gæld i alt	30/9 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.526.578	0	0	0
	2.526.578	0	0	0

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.

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 eget og tilknyttede virksomheders engagementer i pengeinstitut er pantsat virksomhedspant på 400 tkr., ejerpantebrev på 3.000 tkr. med sikkerhed i varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 3.269 tkr. samt transport i andre tilgodehavender, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 797 tkr. pr. 30. september 2015.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagementer i pengeinstitut.