

**TXT 4001 ApS  
Rudegårds Alle 45  
2840 Holte**

**CVR-nummer: 11220371**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 2. juni 2018

---

Per Hansen, Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 3

Ledelsesberetning ..... 4

### **Påtegninger**

Ledespåtegning ..... 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 10

Balance ..... 11

Noter ..... 13

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**                    TXT 4001 ApS  
Rudegårds Alle 45  
2840 Holte

                                      CVR-nr.:                    11 22 03 71  
                                      Regnskabsår:            1. januar - 31. december

**Direktion**                    Per Hansen

**Revisor**                      ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
                                      Blokken 90  
                                      3460 Birkerød

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom..

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er væsentligt negativt påvirket af, at ejendommen er blevet vurderet i forbindelse med et forventet salg i det kommende år.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for TXT 4001 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 2. juni 2018

**Direktion**

Per Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i TXT 4001 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TXT 4001 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Birkerød, den 2. juni 2018

### **ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 27966675

Peter Lind  
statsautoriseret revisor  
mne10900

## GENERELT

Årsregnskabet for TXT 4001 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat af årets resultat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af de generelle udbudspriser for tilsvarende ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år	0 %

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af indestående på bankkonti og kontante beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>106.297</b>	<b>-51.081</b>
2 Personaleomkostninger.....	-84	-93.146
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-4.280	-4.275
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>101.933</b>	<b>-148.502</b>
Andre finansielle indtægter.....	64.047	158.241
Andre finansielle omkostninger .....	-3.461.232	-7.711
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-3.295.252</b>	<b>2.028</b>
Skat af årets resultat .....	-7.292	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-3.302.544</b>	<b>2.028</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	50.000	95.000
Årets henlæggelse til øvrige lovpligtige reserver .....	-1.010.407	0
Overført resultat .....	-2.342.137	-92.972
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-3.302.544</b>	<b>2.028</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger.....	4.044.539	7.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	0	4.280
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4.044.539</b>	<b>7.504.280</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.044.539</b>	<b>7.504.280</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	22.625
Selskabsskat .....	6.666	38.314
Andre tilgodehavender .....	0	31.234
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>6.666</b>	<b>92.173</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	1.769.729	1.783.515
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>	<b>1.769.729</b>	<b>1.783.515</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>228.664</b>	<b>65.743</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>2.005.059</b>	<b>1.941.431</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>6.049.598</b>	<b>9.445.711</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	300.000	300.000
Reserve for opskrivninger .....	0	1.010.407
Overført resultat .....	5.606.485	7.948.622
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	50.000	94.350
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>5.956.485</b>	<b>9.353.379</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	39.247
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	93.113	52.809
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	0	276
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>93.113</b>	<b>92.332</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>93.113</b>	<b>92.332</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.049.598</b>	<b>9.445.711</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets hovedaktivitet er som i de foregående år at investere i ejendomme og drive udlejningsvirksomhed.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	0	89.842
Andre omkostninger til social sikring .....	84	3.304
	<b>84</b>	<b>93.146</b>
	<b>84</b>	<b>93.146</b>

Der har i året gennemsnitlig været 1 ansat. Året før var der gennemsnitlig 1 ansat.

	Primo	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	300.000	0	0	0	300.000
Reserve for opskrivinger .....	1.010.407	-1.010.407	0	0	0
Overført resultat .....	7.948.622	0	0	-2.342.137	5.606.485
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	94.350	0	-94.350	50.000	50.000
	<b>9.353.379</b>	<b>-1.010.407</b>	<b>-94.350</b>	<b>-2.292.137</b>	<b>5.956.485</b>
	<b>9.353.379</b>	<b>-1.010.407</b>	<b>-94.350</b>	<b>-2.292.137</b>	<b>5.956.485</b>

Selskabskapitalen er ikke ændret indenfor de seneste 5 år.

#### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Hansen

### Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-407728279748

IP: 80.196.50.231

2018-06-10 18:34:01Z

NEM ID 

## Peter Begtrup Lind

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: ECO-TEAM statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Serienummer: CVR:27966675-RID:72294966

IP: 81.27.213.141

2018-06-11 03:32:44Z

NEM ID 

## Per Hansen

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-407728279748

IP: 80.196.50.231

2018-06-12 08:08:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W863B-XUGKB-QAJJ-I-SPKC-2MPZN-G6YKB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>