

# **EJENDOMSSELSKABET LEXTOR ApS**

Overmarksvej 14  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**17/06/2018**

**Bjarne Hartvig Hjulmand**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET LEXTOR ApS  
Overmarksvej 14  
6000 Kolding

CVR-nr: 19991148  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor** MULTI REVISION BALLERUP, REGISTRERET  
REVISORANPARTSSELSKAB  
Smedeland 13  
2600 Glostrup  
DK Danmark

CVR-nr: 15553782  
P-enhed: 1000943981

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Lextor ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17/06/2018

## Direktion

Bjarne Hartvig Hjulmand  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Lextor ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet LEXTOR ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Regnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Regnskabet kan således være uegnet til andet formål.

Glostrup, 17/06/2018

Benny Strømberg Klitbo , mne2542

Registreret revisor

MULTI REVISION BALLERUP, REGISTRERET REVISORANPARTSSELSKAB

CVR: 15553782

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

### Personaleomkostninger

Posten omfatter samtlige udgifter, der kan henføres til personale.

### Andre eksterne udgifter

Posten omfatter samtlige omkostninger, der kan henføres til salg, administration og øvrige kapacitets-omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Selskabsskatten beregnes med 22%. Rentetillæg og -godtgørelse medtages under finansielle poster.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, der fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med den danske modervirksomhed fordeles på såvel overskud som underskud i modervirksomheden i forhold til dennes skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i a´contoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cashflow

model, hvor fremtidige pengestrøme tilbagediskonteres. Pengestrømmene omfatter de samlede lejeindtægter og driftsomkostninger, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, forsikring m.v. Tilbagediskonteringsfaktoren er fastsat til  $13 \frac{3}{4}$ , svarende til et afkast på 7,25 %.

Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af ejendomme.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Børsnoteret værdipapirer

Børsnoteret værdipapirer værdiansættes til kursværdien på statusdagen.

#### Egenkapital - udbytte

Forstået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat måles til dagsværdi efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Målingen sker ved anvendelse af cashflow model, hvor fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Tilbagediskonteringsfaktoren er fastsat  $4\frac{1}{2}\%$  p.a. over 15 år.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>194.020</b>	<b>322.079</b>
Personaleomkostninger .....	1	-73.657	-98.548
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>120.363</b>	<b>223.531</b>
Andre finansielle indtægter .....		76.466	209.824
Øvrige finansielle omkostninger .....		-156.681	-430.717
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>40.148</b>	<b>2.638</b>
Skat af årets resultat .....		8.110	-14.686
<b>Årets resultat</b> .....		<b>48.258</b>	<b>-12.048</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		2.400.000	103.400
Overført resultat .....		-2.351.742	-115.448
<b>I alt</b> .....		<b>48.258</b>	<b>-12.048</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		9.000.000	9.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....			0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		198.818	221.302
Tilgodehavende skat .....		0	46.161
Andre tilgodehavender .....			0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>198.818</b>	<b>267.463</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		935.750	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>935.750</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		1.391.150	4.036.454
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.525.718</b>	<b>4.303.917</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.525.718</b>	<b>13.303.917</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	125.000	125.000
Overført resultat .....		4.263.136	6.614.878
Forslag til udbytte .....		2.400.000	103.400
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.788.136</b>	<b>6.843.278</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.058.328	1.043.642
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.058.328</b>	<b>1.043.642</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.120.249	3.445.507
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		148.000	202.552
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.268.249</b>	<b>3.648.059</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		250.000	250.000
Skyldig selskabsskat .....			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		161.005	1.518.938
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>411.005</b>	<b>1.768.938</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.679.254</b>	<b>5.416.997</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.525.718</b>	<b>13.303.917</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2016 kr.
Løn og gager	34.200	12.000
Pension	0	0
Andre omkostninger til social sikring	39.457	86.548
	<u>73.657</u>	<u>98.548</u>

## 2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser. Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår.

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

### Hovedaktivitet

Ejendomsselskabet Lextor ApS er beskæftiget med investering i erhvervsejendomme. Indtjeningen er baseret på udlejning af 4 erhvervslejemål.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig en kautionforpligtelse på ca. t.kr. 18.300 for søsterselskabets gæld til realkreditinstitut.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebrev på € 647.000 i selskabets ejendomme med bogført værdi på t.kr. 9.000.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).

	2017	2016
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1	1

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).