

# **EJENDOMSSELSKABET LEXTOR ApS**

Overmarksvej 14  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**25/06/2019**

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

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	4
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

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

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

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

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 19991148  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

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

CVR-nr: 15553782  
P-enhed: 1000943981

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Lextor ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet LEXTOR ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer.

Glostrup, 20/06/2019

Benny Strømberg Klitbo , mne2542

Registreret revisor

MULTI REVISION BALLERUP, REGISTRERET REVISORANPARTSSELSKAB

CVR: 15553782

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet er beskæftiget med investering i erhvervsejendomme. Indtjeningen er baseret på udlejning af 4-5 erhvervslejemål.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2018 udgør 12 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 administrationselskab. 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

Forslået 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>91.247</b>	<b>194.020</b>
Personaleomkostninger .....	1	-102.258	-73.657
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-11.011</b>	<b>120.363</b>
Andre finansielle indtægter .....		60.334	76.466
Øvrige finansielle omkostninger .....		-49.093	-156.681
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>230</b>	<b>40.148</b>
Skat af årets resultat .....		12.065	8.110
<b>Årets resultat .....</b>		<b>12.295</b>	<b>48.258</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	2.400.000
Overført resultat .....		12.295	-2.351.742
<b>I alt .....</b>		<b>12.295</b>	<b>48.258</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 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 hos tilknyttede virksomheder .....		0	198.818
Tilgodehavende skat .....			0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>198.818</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	935.750
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>935.750</b>
Likvide beholdninger .....		47.970	1.391.150
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>47.970</b>	<b>2.525.718</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.047.970</b>	<b>11.525.718</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	125.000	125.000
Overført resultat .....		4.275.431	4.263.136
Forslag til udbytte .....		0	2.400.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.400.431</b>	<b>6.788.136</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.060.533	1.058.328
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.060.533</b>	<b>1.058.328</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.965.853	3.120.249
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		235.500	148.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.201.353</b>	<b>3.268.249</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		158.000	250.000
Skyldig selskabsskat .....		2.171	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		225.482	161.005
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>385.653</b>	<b>411.005</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.587.006</b>	<b>3.679.254</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.047.970</b>	<b>11.525.718</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Løn og gager	0	34.200
Pension	52.400	0
Andre omkostninger til social sikring	49.858	39.457
	102.258	73.657

## 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. Oplysning om eventualforpligtelser

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

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0