

Raitex DK ApS

Damsbovej 14, 5492 Vissenbjerg

CVR-nr. 27 08 82 60

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2018

Dirigent:



.....
Jørn Frølich



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 8. maj 2018

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Helge Leo Pedersen', written over a dotted line.

Helge Leo Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Raitex DK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Raitex DK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 8. maj 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Brian Skovhus Jakobsen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne27701

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Raitex DK ApS
Adresse, postnr., by	Damsbovej 14, 5492 Vissenbjerg
CVR-nr.	27 08 82 60
Stiftet	31. marts 2003
Hjemstedskommune	Assens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	64 45 13 14
Direktion	Helge Leo Pedersen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i 2017 investeret i to ejendomme for en samlet investeringssum på 12.939.881 kr.

Virksomhedens omsætning i 2017 udgør 332.000 kr. mod 0 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2017 udviser et underskud på 9.247 kr. mod et overskud på 927 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 137.404 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Nettoomsætning	332.000	0
	Andre eksterne omkostninger	-152.196	-5.444
	Bruttoresultat	179.804	-5.444
	Askrivninger af materielle anlægsaktiver	-94.551	0
	Resultat før finansielle poster	85.253	-5.444
2	Finansielle indtægter	0	6.632
3	Finansielle omkostninger	-97.107	0
	Resultat før skat	-11.854	1.188
4	Skat af årets resultat	2.607	-261
	Årets resultat	-9.247	927
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-9.247	927
		-9.247	927

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	12.845.331	0
		<u>12.845.331</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	12.845.331	0
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	148.484
	Udskudte skatteaktiver	16.330	0
	Tilgodehavende selskabsskat	3.723	0
	Andre tilgodehavender	0	2.213
		<u>20.053</u>	<u>150.697</u>
	Likvide beholdninger	88.089	3.516
	Omsætningsaktiver i alt	108.142	154.213
	AKTIVER I ALT	<u>12.953.473</u>	<u>154.213</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	12.404	21.651
	Egenkapital i alt	<u>137.404</u>	<u>146.651</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.392.258	0
	Gæld til banker	2.478.419	0
		<u>9.870.677</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	586.022	0
	Gæld til banker	80.155	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.216.934	0
	Skyldig selskabsskat	17.446	261
	Anden gæld	44.835	7.301
		<u>2.945.392</u>	<u>7.562</u>
	Gældsforpligtelser i alt	12.816.069	7.562
	PASSIVER I ALT	<u>12.953.473</u>	<u>154.213</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	20.724	145.724
Overført via resultatdisponering	0	927	927
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	21.651	146.651
Overført via resultatdisponering	0	-9.247	-9.247
Egenkapital 31. december 2017	125.000	12.404	137.404

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Raitex DK ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtæger i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelse indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til- eller fraflyde virksomheden, og aktivets og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører udlejning af ejendomme og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	25 år
---------------------	-------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2017	2016		
2 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	6.632		
	<u>0</u>	<u>6.632</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	97.107	0		
	<u>97.107</u>	<u>0</u>		
4 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	13.723	261		
Årets regulering af udskudt skat	-16.330	0		
	<u>-2.607</u>	<u>261</u>		
5 Materielle anlægsaktiver				
kr.		Grunde og bygninger		
Tilgange		12.939.881		
Kostpris 31. december 2017		12.939.881		
Afskrivninger		94.550		
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		94.550		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>12.845.331</u>		
6 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.738.194	345.936	7.392.258	5.966.084
Gæld til banker	2.718.505	240.086	2.478.419	1.442.106
	<u>10.456.699</u>	<u>586.022</u>	<u>9.870.677</u>	<u>7.408.190</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Raitex Holding ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens realkreditlån er stillet pant i virksomhedens aktiver for en værdi af 7.798.000 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 12.845.331 kr.