

*Lex Ejendomme Danmark ApS  
Olsbæk Strandvej 62 A  
2670 Greve*

*CVR-nr: 32 47 92 78*

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

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. maj 2018



Christian Berner  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

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

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Lex Ejendomme Danmark ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

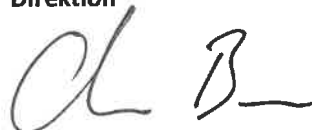
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 24. maj 2018

**Direktion**



Christian Berner

## Til kapitalejerne i Lex Ejendomme Danmark ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lex Ejendomme Danmark ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 24. maj 2018

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132



Troels Vibe Carlsen  
Registreret revisor  
mne27841

**Selskabet**

Lex Ejendomme Danmark ApS  
Olsbæk Strandvej 62 A  
2670 Greve

Telefon: 40 25 30 40

CVR-nr.: 32 47 92 78

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Christian Berner

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er handelsvirksomhed herunder investering, køb og salg af ejendomme samt anden virksomhed beslægtet hermed.

**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 anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## GENERELT

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme var tidligere indregnet før Bruttoresultatet i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Dagsværdireguleringer indregnes ikke længere før Bruttoresultatet, men før finansielle poster.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forringelse af årets resultat før skat med tkr. 117. Årets skat af praksisændringen udgør tkr. -26, hvorefter årets resultat efter skat forringes med tkr. 91. Balance-summen forringes med tkr. 117, mens egenkapitalen pr. 31. december 2017 forringes med tkr. 91.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer 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.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligehold af virksomhedens ejendomme.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultater efter skat.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

#### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Berner Holding ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

## 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 den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Egenkapital

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivt henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2017 DKK	2016 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>990.665</b>	<b>773.039</b>
1 Personaleomkostninger	-304.247	-303.904
Andre driftsomkostninger	-383.161	-353.470
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>303.257</b>	<b>115.665</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-117.339	2.509.618
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>185.918</b>	<b>2.625.283</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.780.299	-5.959
Andre finansielle indtægter	9.985	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	176.569	24.803
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-322.217	-251.721
Andre finansielle omkostninger	-288.646	-421.242
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>2.541.908</b>	<b>1.971.164</b>
Skat af årets resultat	50.032	-435.159
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.591.940</b>	<b>1.536.005</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.780.299	-5.959
Overført resultat	-188.359	1.541.964
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>2.591.940</b>	<b>1.536.005</b>

## AKTIVER

	2017 DKK	2016 DKK
2 Investeringsejendomme	19.350.000	19.350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>19.350.000</b>	<b>19.350.000</b>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.984.005	203.706
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2.984.005</b>	<b>203.706</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>22.334.005</b>	<b>19.553.706</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	47.000	85.022
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.095.499	3.034.803
Andre tilgodehavender	3.178.457	130.676
Periodeafgrænsningsposter	125.000	67.770
<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.445.956</b>	<b>3.318.271</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>29.136</b>	<b>17.200</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>6.475.092</b>	<b>3.335.471</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>28.809.097</b>	<b>22.889.177</b>

## PASSIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.896.005	115.706
Overført resultat	1.252.020	1.440.380
<b>4 EGENKAPITAL</b>	<b>4.648.025</b>	<b>2.056.086</b>
Hensættelse til udskudt skat	598.842	531.917
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>598.842</b>	<b>531.917</b>
Prioritetsgæld	12.592.622	8.382.666
Kreditinstitutter	929.078	1.062.686
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.521.700</b>	<b>9.445.352</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	219.000	305.000
Kreditinstitutter	97.714	2.757.146
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	39.763
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.045.643	7.352.303
Anden gæld	275.332	309.007
Periodeafgrænsningsposter	24.938	10.300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	357.903	82.303
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.040.530</b>	<b>10.855.822</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>23.562.230</b>	<b>20.301.174</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>28.809.097</b>	<b>22.889.177</b>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2017 DKK	2016 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	298.864	298.864
Andre omkostninger til social sikring	5.383	5.040
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>304.247</b>	<b>303.904</b>
		Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo		16.517.913
Kostpris 31. december 2017		16.517.913
Opskrivninger, primo		2.949.426
Afgang i årets løb		-117.339
Opskrivninger 31. december 2017		2.832.087
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>19.350.000</b>

	2017 DKK	2016 DKK
<b>3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo	88.000	88.000
Kostpris 31. december 2017	88.000	88.000
Op- og nedskrivninger primo	115.706	121.665
Årets resultatandele	3.330.299	-5.959
Øvrige egenkapitalbevægelser	-550.000	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	2.896.005	115.706
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>2.984.005</b>	<b>203.706</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Tulipanmarken 7 ApS, Greve	100%	2.984.005	3.330.299
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	115.706	2.780.299	2.896.005
Overført resultat	1.440.379	-188.359	1.252.020
	<b>2.056.085</b>	<b>2.591.940</b>	<b>4.648.025</b>

Anpartskapitalen er fordelt således:

251 A-anparter á nom. 1.000	251.000
249 B-anparter á nom. 1.000	249.000
	<b>500.000</b>



**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der afgivet ejerpantebreve i selskabets ejendomme, således:

Lillevangsparken 33, 2670 Greve med DKK 2.000.000

Stolpeager 23, 2670 Greve med DKK 1.995.000

Åbakkevej 7A, 2690 Karlslunde med DKK 1.908.000

Åbakkevej 7B, 2690 Karlslunde med DKK 1.908.000

Højmarksvej 10, 2690 Karlslunde med DKK 1.840.000

Karlslunde Mosevej 23, 2690 Karlslunde med DKK 2.000.000

Egedalsvej 6, 2690 Karlslunde med DKK 1.722.000