
EJENDOMSSELSKABET LEXTOR ApS

CVR-nr.: 19991148

Overmarksvej 14
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/06/2024

Bjarne Hartvig Hjulmand
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET LEXTOR ApS
Overmarksvej 14
6000 Kolding

CVR-nr.: 19991148
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

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 den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Lextor ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet LEXTOR ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

Glostrup, den 18/06/2024

MULTI REVISION BALLERUP, REGISTRERET REVISORANPARTSSELSKAB
CVR-nr.: 15553782
Benny Strømberg Klitbo, mne2542
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2023 udviser et resultat på tkr. 129 mod tkr. 128 i 2022. Balancen udviser en egenkapital på tkr. 1.686.

Årets resultat anses for tilfredsstillende under de givne markedsmæssige vilkår.

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.

Andre eksterne udgifter

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

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 acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsobjekter 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.

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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		269.058	187.848
Resultat af ordinær primær drift		269.058	187.848
Andre finansielle indtægter		944	0
Øvrige finansielle omkostninger		-104.108	-24.065
Ordinært resultat før skat		165.894	163.783
Skat af årets resultat		-36.629	-35.993
Årets resultat		129.265	127.790
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	117.800
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		4.800.000	0
Overført resultat		-4.670.735	9.990
I alt		129.265	127.790

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		10.689.564	9.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		10.689.564	9.100.000
Anlægsaktiver i alt		10.689.564	9.100.000
Likvide beholdninger		659.732	189.530
Omsætningsaktiver i alt		659.732	189.530
AKTIVER I ALT		11.349.296	9.289.530

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	1	125.000	125.000
Overført resultat		1.561.048	4.839.092
Forslag til udbytte		0	117.800
Egenkapital i alt		1.686.048	5.081.892
Hensættelse til udskudt skat		1.259.626	1.127.317
Hensatte forpligtelser i alt		1.259.626	1.127.317
Gæld til realkreditinstitutter		7.572.956	2.256.603
Kontraktlige forpligtelser		328.000	371.729
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.900.956	2.628.332
Gæld til realkreditinstitutter		186.044	104.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	126.000
Skyldig selskabsskat		36.629	35.993
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		229.993	185.996
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		502.666	451.989
Gældsforpligtelser i alt		8.403.622	3.080.321
PASSIVER I ALT		11.349.296	9.289.530

Noter

1. 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.

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebrev på t.kr. 7.759 i selskabets ejendomme med bogført værdi på t.kr. 10.690.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0