

LEXTOR BOLIGSELSKAB 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 LEXTOR BOLIGSELSKAB ApS
Overmarksvej 14
6000 Kolding

 CVR-nr: 28686390
 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 Lextor Boligselskab 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 Lextor Boligselskab ApS

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

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 revisors 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.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætningen, vareforbrug og eksterne omkostninger.

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 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 a'contoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cashflow model, hvor fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres. Pengestrømmene omfatter de samlede lejeindtægter og driftsomkostninger, herunder skatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, forsikring m.v. Tilbagediskonteringsfaktoren er fastsat til $16 \frac{2}{3}$, svarende til et afkast på 6 %.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		1.210.791	1.183.635
Personaleomkostninger	1	-358.853	-311.390
Resultat af ordinær primær drift		851.938	872.245
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.772.208	0
Andre finansielle indtægter		102.094	33.645
Øvrige finansielle omkostninger		-449.852	-377.703
Ordinært resultat før skat		6.276.388	528.187
Skat af årets resultat		-1.416.140	-115.852
Årets resultat		4.860.248	412.335
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		6.000.000	0
Overført resultat		-1.139.752	412.335
I alt		4.860.248	412.335

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		30.000.000	23.112.000
Materielle anlægsaktiver i alt		30.000.000	23.112.000
Anlægsaktiver i alt		30.000.000	23.112.000
Likvide beholdninger		6.918.545	3.902.713
Omsætningsaktiver i alt		6.918.545	3.902.713
Aktiver i alt		36.918.545	27.014.713

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	2	200.000	200.000
Overført resultat		4.976.909	6.111.661
Forslag til udbytte		6.000.000	0
Egenkapital i alt		11.176.909	6.316.661
Hensættelse til udskudt skat		4.558.374	3.281.447
Hensatte forpligtelser i alt		4.558.374	3.281.447
Gæld til realkreditinstitutter		18.413.159	14.424.997
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	18.413.159	14.424.997
Gæld til realkreditinstitutter		893.973	604.951
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		198.818	221.302
Skyldig selskabsskat		139.213	127.516
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.518.099	2.017.839
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.770.103	2.991.608
Gældsforpligtelser i alt		21.183.262	17.416.605
Passiver i alt		36.918.545	27.014.713

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Løn og gager	296.514	210.346
Pensionsbidrag	25.560	19.819
Andre omkostninger til social sikring	36.779	81.225
	358.853	311.390

2. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser. Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår.

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	19.307.132	893.973	18.413.159	13.419.517
	19.307.132	893.973	18.413.159	13.419.517

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet er beskæftiget med investering i boligejendomme. Indtjeningen er baseret på udlejning af 38 boligenheder.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser udover garantier forbundet med selskabets normale aktiviteter.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebrev på t. EUR 2.459 og t. DKK 3.863 i selskabets ejendomme med bogført værdi t.kr. 30.000.

7. 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).