

LEXTOR BOLIGSELSKAB ApS

Overmarksvej 14
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

01/06/2016

Bjarne Hjulmand
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden LEXTOR BOLIGSELSKAB ApS
Overmarksvej 14
6000 Kolding

CVR-nr: 28686390
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor MULTI REVISION BALLERUP, REGISTRERET
REVISORANPARTSSELSKAB
Bydammen 1
2750 Ballerup
DK Danmark

CVR-nr: 15553782
P-enhed: 1000943981

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Lextor Boligselskab ApS.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 01/06/2016

Direktion

Bjarne Hartvig Hjulmand
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Lextor Boligselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lextor Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 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.

Ballerup, 01/06/2016

Benny Klitbo

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

Forstået 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		1.178.213	1.140.930
Personaleomkostninger	1	-448.152	-358.680
Resultat af ordinær primær drift		730.061	782.250
Andre finansielle indtægter		492.056	103.102
Øvrige finansielle omkostninger		-486.690	-438.598
Ordinært resultat før skat		735.427	446.754
Skat af årets resultat		-162.996	-109.494
Årets resultat		572.431	337.260
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		572.431	337.260
I alt		572.431	337.260

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		23.112.000	23.112.000
Materielle anlægsaktiver i alt		23.112.000	23.112.000
Anlægsaktiver i alt		23.112.000	23.112.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	123.438
Andre tilgodehavender		18.328	0
Tilgodehavender i alt		18.328	123.438
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.575.326	1.439.015
Værdipapirer og kapitalandele i alt		3.575.326	1.439.015
Likvide beholdninger		79.798	1.377.523
Omsætningsaktiver i alt		3.673.452	2.939.976
Aktiver i alt		26.785.452	26.051.976

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	200.000	200.000
Andre reserver		5.704.326	5.131.895
Egenkapital i alt	3	5.904.326	5.331.895
Hensættelse til udskudt skat		3.298.767	3.338.920
Hensatte forpligtelser i alt		3.298.767	3.338.920
Gæld til realkreditinstitutter		15.022.369	15.509.210
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	15.022.369	15.509.210
Gæld til realkreditinstitutter		604.281	602.096
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		61.014	0
Skyldig selskabsskat		183.726	84.452
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.690.969	1.165.403
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.559.990	1.871.951
Gældsforpligtelser i alt		17.582.359	17.381.161
Passiver i alt		26.785.452	26.051.976

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	344.811	278.602
Pensionsbidrag	27.045	27.863
Andre omkostninger til social sikring	76.296	52.215
	<u>448.152</u>	<u>358.680</u>

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. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	200.000	0	5.131.865	0	5.331.895
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	572.431	0	572.431
Egenkapital ultimo	<u>200.000</u>	<u>0</u>	<u>5.704.326</u>	<u>0</u>	<u>5.904.326</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	15.626.650	604.281	15.022.369	12.575.615
	<u>15.626.650</u>	<u>604.281</u>	<u>15.022.369</u>	<u>12.575.615</u>

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

6. Oplysning om eventualforpligtelser

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

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebrev på t. EUR 2.459 i selskabets ejendomme med bogført værdi t.kr. 23.112.