

LEXTOR BOLIGSELSKAB ApS

Overmarksvej 14
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

25/06/2019

Bjarne Hartvig Hjulmand
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	4
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden LEXTOR BOLIGSELSKAB ApS
Overmarksvej 14
6000 Kolding

 CVR-nr: 28686390
 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 ledelsen i Lextor Boligselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LEXTOR Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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.

Glostrup, 20/06/2019

Benny Strømberg Klitbo , mne2542

Registreret revisor

MULTI REVISION BALLERUP, REGISTRERET REVISORANPARTSSELSKAB

CVR: 15553782

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2018 udgør 490 t.kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

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 administrationsselskab. 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		1.360.495	1.210.791
Personaleomkostninger	1	-423.477	-358.853
Resultat af ordinær primær drift		937.018	851.938
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	5.772.208
Øvrige finansielle omkostninger		-308.570	-347.758
Ordinært resultat før skat		628.448	6.276.388
Skat af årets resultat		-138.491	-1.416.140
Årets resultat		489.957	4.860.248
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		290.000	6.000.000
Overført resultat		199.957	-1.139.752
I alt		489.957	4.860.248

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		30.000.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		30.000.000	30.000.000
Anlægsaktiver i alt		30.000.000	30.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		690.000	0
Periodeafgrænsningsposter		9.707	0
Tilgodehavender i alt		699.707	0
Likvide beholdninger		8.826	6.918.545
Omsætningsaktiver i alt		708.533	6.918.545
Aktiver i alt		30.708.533	36.918.545

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	2	200.000	200.000
Overført resultat		5.176.866	4.976.909
Forslag til udbytte		290.000	6.000.000
Egenkapital i alt		5.666.866	11.176.909
Hensættelse til udskudt skat		4.558.374	4.558.374
Hensatte forpligtelser i alt		4.558.374	4.558.374
Gæld til realkreditinstitutter		17.678.616	18.413.159
Deposita		1.669.919	1.333.540
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	19.348.535	19.746.699
Gæld til realkreditinstitutter		883.308	893.973
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	198.818
Skyldig selskabsskat		138.491	139.213
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		92.959	184.559
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.134.758	1.436.563
Gældsforpligtelser i alt		20.483.293	21.183.262
Passiver i alt		30.708.533	36.918.545

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Løn og gager	292.430	296.514
Pensionsbidrag	86.354	25.560
Andre omkostninger til social sikring	44.693	36.779
	423.477	358.853

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	18.561.924	883.308	17.678.616	13.419.225
Deposita	1.669.919	0	1.669.919	1.500.000
	20.231.843	883.308	19.348.535	14.919.225

4. Oplysning om eventualforpligtelser

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

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2018
	1

