

LEXTOR BOLIGSELSKAB ApS

Overmarksvej 14
6000 Kolding

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

30/06/2020

Bjarne Hjulmand
Dirigent

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 2019 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 revisorerets 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.

Glostrup, 20/06/2020

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 2019 udgør 1.420 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Bruttoresultat		1.312.932	1.360.495
Personaleomkostninger	1	-392.303	-423.477
Resultat af ordinær primær drift		920.629	937.018
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.000.000	0
Andre finansielle indtægter		96.147	0
Øvrige finansielle omkostninger		-240.735	-308.570
Ordinært resultat før skat		1.776.041	628.448
Skat af årets resultat		-355.981	-138.491
Årets resultat		1.420.060	489.957
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	290.000
Overført resultat		1.420.060	199.957
I alt		1.420.060	489.957

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		31.000.000	30.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		31.000.000	30.000.000
Anlægsaktiver i alt		31.000.000	30.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		100.000	690.000
Periodeafgrænsningsposter		6.778	9.707
Tilgodehavender i alt		106.778	699.707
Likvide beholdninger		120.645	8.826
Omsætningsaktiver i alt		227.423	708.533
Aktiver i alt		31.227.423	30.708.533

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	2	200.000	200.000
Overført resultat		6.596.926	5.176.866
Forslag til udbytte		0	290.000
Egenkapital i alt		6.796.926	5.666.866
Hensættelse til udskudt skat		4.743.759	4.558.374
Hensatte forpligtelser i alt		4.743.759	4.558.374
Gæld til realkreditinstitutter		16.913.526	17.678.616
Deposita		1.699.417	1.669.919
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	18.612.943	19.348.535
Gæld til realkreditinstitutter		776.480	883.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Skyldig selskabsskat		170.596	138.491
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		106.719	92.959
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.073.795	1.134.758
Gældsforpligtelser i alt		19.686.738	20.483.293
Passiver i alt		31.227.423	30.708.533

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Løn og gager	257.736	292.430
Pensionsbidrag	87.106	86.354
Andre omkostninger til social sikring	47.461	44.693
	392.303	423.477

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	17.785.006	871.480	16.913.526	13.078.594
Deposita	1.669.417	0	1.669.417	1.650.000
	19.454.423	871.480	18.582.943	14.728.594

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. 31.000.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2019
	1

