

EJENDOMSSELSKABET LEXTOR 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 EJENDOMSSELSKABET LEXTOR ApS
Overmarksvej 14
6000 Kolding

CVR-nr: 19991148
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 Ejendomsselskabet Lextor 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 ledelsen i Ejendomsselskabet Lextor ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet LEXTOR 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

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.

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 kapacitets-omkostninger.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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 gældsmetode 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		251.153	-169.231
Personaleomkostninger	1	-97.673	-73.804
Resultat af ordinær primær drift		153.480	-243.035
Andre finansielle indtægter		1.318.773	485.426
Øvrige finansielle omkostninger		-94.155	-293.358
Ordinært resultat før skat		1.378.098	-50.967
Skat af årets resultat		-240.479	95.612
Årets resultat		1.137.619	44.645
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	99.800
Overført resultat		1.036.419	-55.155
I alt		1.137.619	44.645

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		9.000.000	9.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		9.000.000	9.000.000
Anlægsaktiver i alt		9.000.000	9.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.776	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.014	0
Tilgodehavende skat		0	53.594
Andre tilgodehavender		0	21.058
Tilgodehavender i alt		70.790	74.652
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.653.842	2.713.290
Værdipapirer og kapitalandele i alt		4.653.842	2.713.290
Likvide beholdninger		17.740	1.071.586
Omsætningsaktiver i alt		4.742.372	3.859.528
Aktiver i alt		13.742.372	12.859.528

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	125.000	125.000
Overført resultat		6.730.326	5.693.907
Forslag til udbytte		101.200	99.800
Egenkapital i alt	3	6.956.526	5.918.707
Hensættelse til udskudt skat		1.028.956	1.083.424
Hensatte forpligtelser i alt		1.028.956	1.083.424
Gæld til realkreditinstitutter		3.683.090	4.038.337
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		248.096	175.638
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.931.186	4.203.813
Gæld til realkreditinstitutter		248.000	245.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	123.438
Skyldig selskabsskat		248.877	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.328.827	1.274.984
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.825.704	1.653.584
Gældsforpligtelser i alt		5.756.890	5.857.397
Passiver i alt		13.742.372	12.859.528

Noter

1. Personaleomkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Løn og gager	12.000	12.000
Pension	0	0
Andre omkostninger til social sikring	85.673	61.804
	97.673	73.804

2. 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.

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	125.000	0	5.693.907	99.800	5.918.707
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	0	1.036.419	101.200	1.137.619
Egenkapital ultimo	125.000	0	6.730.326	101.200	6.956.526

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.931.090	248.000	3.683.090	2.622.000
Forudbetalt leje og deposita	248.096	0	248.096	0
	4.179.186	248.000	3.931.186	2.622.000

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Hovedaktivitet

Ejendomsselskabet Lextor ApS er beskæftiget med investering i erhvervsejendomme. Indtjeningen er baseret på udlejning af 4 erhvervslejemål.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig en kautionsforpligtelse på ca. t.kr. 18.300 for søsterselskabets gæld til realkreditinstitut.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebrev på € 647.000 i selskabets ejendomme med bogført værdi på t.kr. 9.000.