

Extenzor ApS

c/o Kontoret
Store Torv 7
8000 Aarhus C

CVR-nr. 25770226

Årsrapport for 2015

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. maj 2016

Kim Krabbe
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Extenzor ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 2015 - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. maj 2016

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen
direktør

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Extenzor ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Extenzor ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note om usikkerhed omkring værdiansættelse af projektejendom på grund af afmatning på ejendomsmarkedet. Vi anser beskrivelsen af usikkerheden for relevant og retvisende.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Ledelsen har valgt at indregne kapitalforhøjelse i alt kr. 5.000.000 i årsregnskabet, idet ledelsen har en sikker forventning om, at denne vedtages på den ordinære generalforsamling. I forståelse af, at der er sammenhæng mellem ledelse og kapitalejere, anser vi indregningen for retvisende.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Den uafhængige revisors erklæring

Aarhus, den 10. maj 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive fast ejendom. Selskabet har som den væsentligste aktivitet gennemført dele af et større byggeprojekt med attraktivt beliggende ferie- / helårshuse direkte ved hav og strand.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets byggeprojekt, idet markedet for sommerboliger har været stagnerende gennem de senere år, bl.a. som følge af betydelige vanskeligheder med etablering af køberfinansiering. Ledelsen vurderer, at markedet er stabiliseret, og der har således været en stigning i lejeindtægterne.

Ledelsen har forholdt sig til usikkerheden, og der er i årene 2010 - 2015 foretaget nedskrivninger på byggeprojektet i størrelsesorden tkr. 7.300 som følge af usikkerheden.

Der er efter ledelsens opfattelse herudover ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift udgør et resultat tkr. 41. Resultatet er præget af foretagne nedskrivninger på ejendomme tkr. 618.

Selskabets egenkapital udgør ultimo tkr 48.734, svarende til en soliditetsgrad på 48,4%. Gælden udgør tkr. 49.453, hvoraf kun tkr 29.628 er gæld til eksterne.

Ledelsen stiller forslag om en kapitalforhøjelse i alt kr. 5.000.000 på selskabets generalforsamling. Der er sammenhæng mellem ledelse og kapitalejere, hvorfor kapitaludvidelsen er indregnet i balancen for at vise et retvisende billede af selskabets kapitalforhold.

Selskabets interesseforbundne parter har afgivet tilsagn om, at gælden først tilbagebetales i takt med, at ejendommene sælges. De interesseforbundne parter vil også i det kommende år tilføre den eventuelt nødvendige likviditet til videreførelse af driften.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Extenzor ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen. Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter avance eller tab ved salg af ejendom. I avanceopgørelsen indgår salgspris, salgskomkostninger, kostpris samt færdiggørelsesomkostninger. Avancen eller tabet indregnes på tidspunktet for indgåelse af salgsaftale.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. salgs-, administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen med fradrag af eventuel restværdi. Afskrivninger er baseret på følgende vurdering af brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret under andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsetidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver under opførelse

Materielle anlægsaktiver under opførelse omfatter den ikke færdiggjorte del af byggeprojekt. Renter og andre henførbare omkostninger indregnes på kostprisen i byggeperioden. I takt med færdiggørelsen overføres ejendommene til investeringsejendomme.

Ejendommene måles til dagsværdi beregnet ud fra byggeprojektets kostpris med tillæg af en kalkuleret avance på den færdiggjorte del. Den kalkulerede avance er opgjort på grundlag af forventet minimums salgsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill / fradrag for negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til kr. 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi, når ejendommen måles til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		334.169	250.880
Personaleomkostninger	1	-409.016	-409.737
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-14.198	-18.598
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-618.000	-460.000
Driftsresultat		-707.045	-637.455
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		9.879	-100.566
Finansielle indtægter		1.554.527	1.664.780
Finansielle omkostninger		-785.376	-847.097
Resultat før skat		71.985	79.662
Skat af årets resultat		-30.205	-43.658
Årets resultat		41.780	36.004
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		9.879	-100.566
Overført resultat		31.901	136.570
		41.780	36.004

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.178	29.376
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		28.500.000	29.000.000
Investeringsjendomme		65.600.000	65.718.000
Materielle anlægsaktiver		94.113.178	94.747.376
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	402.116	392.237
Finansielle anlægsaktiver		402.116	392.237
Anlægsaktiver		94.515.294	95.139.613
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.980	5.000
Andre tilgodehavender		1.069.026	3.384.261
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Periodeafgrænsningsposter		9.455	0
Tilgodehavender		6.093.461	8.389.261
Likvide beholdninger		22.862	21.099
Omsætningsaktiver		6.116.323	8.410.360
Aktiver		100.631.617	103.549.973

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	400.000	375.000
Overkurs ved emission	4	39.725.000	34.750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5	148.365	138.486
Overført resultat	6	8.460.539	8.428.638
Egenkapital		48.733.904	43.692.124
Hensættelser til udskudt skat		2.444.094	2.489.679
Hensatte forpligtelser		2.444.094	2.489.679
Gæld til realkreditinstitutter		1.730.000	1.730.000
Gæld til banker		26.926.666	27.400.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	28.656.666	29.130.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		473.334	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.500	35.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		238.226	154.492
Anden gæld		19.887.893	27.941.678
Deposita		162.000	106.500
Kortfristede gældsforpligtelser		20.796.953	28.238.170
Gældsforpligtelser		49.453.619	57.368.170
Passiver		100.631.617	103.549.973
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	404.553	404.554
Omkostninger til social sikring	4.463	5.183
	409.016	409.737

2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Byggeselskabet Extenzor Invest ApS	Aarhus	100,00	402.116	9.879
			402.116	9.879

3. Virksomhedskapital

	31.12.15	31.12.14
Saldo primo	375.000	350.000
Årets tilgang	25.000	25.000
Saldo ultimo	400.000	375.000

Selskabskapitalen er forhøjet med nominel kr. 125.000 i 2010, nominel kr. 50.000 i 2011, nominel kr. 25.000 i 2012, nominel kr. 25.000 i 2013, nominel kr. 25.000 i 2014 og nominel kr. 25.000 i 2015.

4. Overkurs ved emission

	31.12.15	31.12.14
Saldo primo	34.750.000	29.775.000
Årets tilgang	4.975.000	4.975.000
Saldo ultimo	39.725.000	34.750.000

5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

	31.12.15	31.12.14
Saldo primo	138.486	239.052
Årets tilgang	9.879	-100.566
Saldo ultimo	148.365	138.486

6. Overført resultat

	31.12.15	31.12.14
Saldo primo	8.428.638	8.292.068
Årets resultat	31.901	136.570
Saldo ultimo	8.460.539	8.428.638

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Extenzor ApS

Noter

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.730.000	0	1.499.539
Gæld til banker	26.926.666	473.334	20.773.324
	28.656.666	473.334	22.272.863

8. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med måling af selskabets projektejendom.

Projektejendommens færdiggjorte del er målt til forventet minimumssalgsværdi med fradrag af handelsomkostninger mv.

Der er som følge af et stagnerende ejendomsmarked præget af få sammenlignelige transaktioner en større usikkerhed end sædvanligt ved målingen til dagsværdier.

Projektejendommens ikke færdiggjorte del måles til dagsværdi opgjort som kostpris med tillæg af en kalkuleret avance på den færdiggjorte del. Den kalkulerede avance er opgjort på grundlag af forventet minimumssalgsværdi, hvilket ligeledes for tiden medfører en større usikkerhed end sædvanligt ved målingen. Der er ved målingen henset til, at den indregnede værdi er sammenlignelig med en nutidig kostpris.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med OMVP Holding ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet yder normal garanti på opførte og solgte lejligheder.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve nominel kr. 28.400.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 63.000.000 og ejendomme under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 28.500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med grundejerforening er tinglyst pantstiftende byrder á kr. 30.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 63.000.000 og ejendomme under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 28.500.000.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er udstedt pantebrev nominel kr. 1.730.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 2.600.000.