

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

c/o Kontoret
Store Torv 7,3
8000 Aarhus C

CVR-nr. 25922948

Årsrapport for 2015

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. maj 2016

Kim Krabbe
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Indholdsfortegnelse

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Byggeselskabet Extenzor Invest 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 29. april 2016

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen
direktør

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Byggeselskabet Extenzor Invest 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 ved måling af selskabets ejendom. Vi finder beskrivelsen af usikkerheden relevant og 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

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Den uafhængige revisors erklæring

Aarhus, den 29. april 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af 6 ejerlejligheder, der i en periode har været udlejet som ferieboliger, men nu er udlejet til boligformål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens opfattelse en mindre usikkerhed i forbindelse med målingen af ejendommen til dagsværdi. Usikkerheden opstår som følge af, at der i et presset ejendomsmarked er et mindre sammenligningsgrundlag for tilsvarende ejendomshandler i området. Dette medfører en større usikkerhed end sædvanligt i forbindelse med værdiansættelsen. Ledelsen har forholdt sig hertil, og værdiansat ejendommen efter et afkast på ca. 6,0% og til en lav kvadratmeterpris.

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

Usædvanlige forhold

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet. Der har i året været nogen tomgang, hvilket vurderes at være normalt.

Ejerlejlighederne, der er nybyggede i 1998, er udstykket i 2011, og de er vurderet til beløb, der overstiger den regnskabsmæssige værdi. Ejerlejlighedsarealet udgør 392 kvadratmeter.

Selskabet har væsentlige gældsforpligtelser til interesseforbundne parter, der har afgivet tilsagn om, at gælden afdrages i takt med den fremtidige indtjening. De interesseforbundne virksomheder har endvidere givet tilsagn om tilførsel af driftskapital, i det omfang dette måtte blive nødvendigt.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Byggeselskabet Extenzor Invest 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

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

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. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har pt. ingen ansatte.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes 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 (værelsesinventar)	3-4 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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

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 erhvervelsestidspunktet 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 ejendommenes dagsværdi.

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.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		82.583	-59.973
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-5.035
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-17.293	0
Dagsværdireguleringer af gæld		-11.155	-9.261
Driftsresultat		54.135	-74.269
Finansielle indtægter		8.154	3.544
Finansielle omkostninger		-53.006	-58.205
Resultat før skat		9.283	-128.930
Skat af årets resultat		596	28.364
Årets resultat		9.879	-100.566
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		9.879	-100.566
		9.879	-100.566

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.500.000	3.500.000
Materielle anlægsaktiver		3.500.000	3.500.000
Anlægsaktiver		3.500.000	3.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.241	0
Andre tilgodehavender		12.449	14.053
Periodeafgrænsningsposter		525	0
Tilgodehavender		37.215	14.053
Likvide beholdninger		21.349	30.065
Omsætningsaktiver		58.564	44.118
Aktiver		3.558.564	3.544.118

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	200.000	200.000
Overført resultat	2	202.116	192.237
Egenkapital		402.116	392.237
Hensættelser til udskudt skat		88.489	66.078
Hensatte forpligtelser		88.489	66.078
Gæld til realkreditinstitutter		1.792.896	1.781.741
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.792.896	1.781.741
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.375	25.457
Anden gæld		1.208.188	1.247.105
Deposita		31.500	31.500
Kortfristede gældsforpligtelser		1.275.063	1.304.062
Gældsforpligtelser		3.067.959	3.085.803
Passiver		3.558.564	3.544.118
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Byggeselskabet Extenzor Invest ApS

Noter

	31.12.15	31.12.14
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	200.000	200.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2. Overført resultat

Saldo primo	192.237	292.803
Årets resultat	9.879	-100.566
Saldo ultimo	202.116	192.237

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.792.896	0	1.584.374
	1.792.896	0	1.584.374

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er efter ledelsens opfattelse en usikkerhed ved målingen af selskabets ejendom til dagsværdi. Usikkerheden er større end normalt som følge af et ejendomsmarked med få sammenlignelige handler og et generelt ejendomsmarked, hvor det er vanskeligt at opnå den nødvendige finansiering.

5. 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 har herudover ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 1.792.896 er udstedt pantebrev nominel kr. 1.856.000 med pant i ejendom regnskabsmæssig værdi kr 3.500.000.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.