

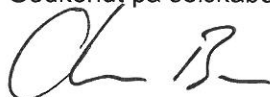
**Lex Ejendomme Danmark ApS
Olsbæk Strandvej 62 A
2670 Greve**

Årsrapport

1. januar 2015 til 31. december 2015

CVR-nr. 32479278

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. april 2016



Christian Berner
Dirigent

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæringer | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance, aktiver | 10 |
| Balance, passiver | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |
| Andre noteoplysninger | 15 |

Selskab Lex Ejendomme Danmark ApS
Olsbæk Strandvej 62 A
2670 Greve

CVR-nr.: 32479278

Direktion Christian Berner

Revisor TimeVision Brøndby
Godkendt Revisionsaktieselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Lex Ejendomme Danmark ApS.

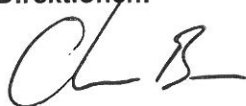
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 18. april 2016

Direktionen:



Christian Berner

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Lex Ejendomme Danmark ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lex Ejendomme Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Brøndby, den 18. april 2016

TimeVision Brøndby

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 19000435



Troels Vibe Carlsen
Registreret revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt elementer fra regnskabsklasse C.

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer korrigeret for ændring i lagre af råvarer, samt varer under fremstilling og færdigvarer.

Andre eksterne omkostninger omfatter produktions-, salgs- og distributionsomkostninger, samt administrationsomkostninger.

Løn, gager og personaleomkostninger.

Omfatter løn og gager til medarbejdere, pensioner samt andre omkostninger til social sikring.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Omfatter en til ejerandelen svarende andel af årets resultat i tilknyttede virksomheder efter afskrivning af merværdier ved anskaffelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning indenfor koncernen. Virksomheden indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den indgår i koncernen og frem til det tidspunkt, hvor den udgår af koncernen. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Kapitalandel i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Der korrigeres for eventuelle koncerninterne avancer eller tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsregnskabet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme til videresalg. Ejendomme måles til kostpris, tillagt handelsomkostninger, istandsættelsesomkostninger mv., eller nettorealisationsværdi hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender, samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter under aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris således til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en overafdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet. For kontantlån svarer det til lånets restgæld.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 %.

Resultatopgørelse

TIMEVISION

REVISION OG SKAT

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|------------------|-----------------|
| Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 | | |
| Bruttofortjeneste | 2.657.765 | 586.643 |
| 1 Løn, gager og personaleomkostninger | -346.185 | -346.219 |
| Andre driftsudgifter | -466.382 | -687.919 |
| Resultat før finansielle poster | 1.845.198 | -447.495 |
| 2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 121.499 | 166 |
| Andre finansielle indtægter | 2.275 | 4.700 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -226.458 | -167.184 |
| Andre finansielle omkostninger | -417.077 | -207.197 |
| Resultat før skat | 1.325.437 | -817.010 |
| 3 Skat af årets resultat | -260.326 | 173.004 |
| Årets resultat | 1.065.111 | -644.006 |

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|------------------|-----------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 121.499 | 166 |
| Overført resultat | 943.612 | -644.172 |
| Forslag til resultatdisponering i alt | 1.065.111 | -644.006 |

Balance

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december 2015 | | |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 209.665 | 88.166 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 209.665 | 88.166 |
| <hr/> | | |
| Anlægsaktiver i alt | 209.665 | 88.166 |
| <hr/> | | |
| Fremstillede færdigvarer og handelsvarer | 17.429.132 | 16.746.781 |
| Varebeholdninger i alt | 17.429.132 | 16.746.781 |
| <hr/> | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 39.467 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.110.000 | 1.080.000 |
| Udskudte skatteaktiver | 0 | 244.223 |
| Andre tilgodehavender | 139.806 | 205.208 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 5.108 |
| Tilgodehavender i alt | 1.289.273 | 1.534.539 |
| <hr/> | | |
| Likvide beholdninger | 39.044 | 97.496 |
| <hr/> | | |
| Omsætningsaktiver i alt | 18.757.449 | 18.378.816 |
| <hr/> | | |
| Aktiver i alt | 18.967.114 | 18.466.982 |
| <hr/> | | |

Balance

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Passiver pr. 31. december 2015 | | |
| 5 Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| 6 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | 121.665 | 166 |
| Overført resultat | -444.635 | -1.388.246 |
| Egenkapital i alt | 177.030 | -888.080 |
| Prioritetsgæld | 8.609.547 | 8.619.351 |
| Kreditinstitutter | 1.313.879 | 1.428.886 |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 9.923.426 | 10.048.237 |
| Kreditinstitutter | 2.266.037 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.000 | 3.569.783 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.061.928 | 5.484.861 |
| 8 Selskabsskat | 171.997 | 0 |
| Anden gæld | 249.043 | 169.878 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 82.303 | 82.303 |
| Periodeafgrænsningsposter | 10.350 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 8.866.658 | 9.306.825 |
| Gældsforpligtelser i alt | 18.790.084 | 19.355.062 |
| Passiver i alt | 18.967.114 | 18.466.982 |

Egenkapitalopgørelse

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalændringer | | |
| Egenkapital primo | -888.081 | -244.074 |
| Årets resultatandel i tilknyttede virksomheder | 121.499 | 166 |
| Overført resultat | 943.612 | -644.172 |
| Egenkapital i alt | 177.030 | -888.080 |
| Specifikation af egenkapitalen | | |
| Virksomhedskapital, primo | 500.000 | 500.000 |
| Virksomhedskapital i alt | 500.000 | 500.000 |
| Datterselskabsreserve, primo | 166 | 0 |
| Årets resultatandel i tilknyttede virksomheder | 121.499 | 166 |
| Reserve for opskrivning efter indre værdis metode i alt | 121.665 | 166 |
| Overført resultat, primo | -1.388.247 | -744.074 |
| Overført via resultatdisponering | 943.612 | -644.172 |
| Overført resultat i alt | -444.635 | -1.388.246 |
| Egenkapital i alt | 177.030 | -888.080 |

2015
DKK

2014
DKK

1 Løn, gager og personaleomkostninger

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Løn, gager og personaleomkostninger | 298.920 | 298.920 |
| Andre omkostninger til social sikring | 47.265 | 47.299 |
| Løn, gager og personaleomkostninger i alt | 346.185 | 346.219 |

2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|--|----------------|------------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 121.499 | 166 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt | 121.499 | 166 |

3 Skat af årets resultat

| | | |
|--|----------------|-----------------|
| Selskabsskat af skattepligtig indkomst | 171.997 | 0 |
| Regulering af tidligere års skat | -155.894 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 244.223 | -173.004 |
| Skat af årets resultat i alt | 260.326 | -173.004 |

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Samlet anskaffelsessum primo | 88.000 | 0 |
| Tilgang | 0 | 88.000 |
| Samlet anskaffelsessum | 88.000 | 88.000 |
| Værdireguleringer, primo | 166 | 0 |
| Årets resultatandele | 121.499 | -53.148 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | 53.314 |
| Samlet værdiregulering | 121.665 | 166 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt | 209.665 | 88.166 |

Kapitalandelen består af anparter i Tulipanmarken 7 ApS, med hjemsted i Greve Kommune, nom. DKK 80.000. Ejerandelen er 1000%. Årets resultat i selskabet udgør DKK 121.499 og egenkapitalen udgør DKK 209.665.

5 Virksomhedskapital

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital, primo | 500.000 | 500.000 |
| Virksomhedskapital i alt | 500.000 | 500.000 |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

| | 2015 DKK | 2014 DKK |
|---|----------------|-------------|
| 6 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | | |
| Datterselskabsreserve, primo | 166 | 0 |
| Årets ændring i datterselskabsreserver | 121.499 | 166 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi i alt | 121.665 | 166 |
| 7 Langfristede gældsforpligtelser i alt | | |
| Af den langfristede del af gældsforpligtelser DKK 9.923.426 forfalder DKK 9.157.000 efter 5 år. | | |
| 8 Selskabsskat | | |
| Selskabsskat, primo | 0 | -65.179 |
| Skat af årets resultat | 171.997 | 0 |
| Overskydende skat | 0 | 65.179 |
| Selskabsskat i alt | 171.997 | 0 |

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er handelsvirksomhed herunder investering, køb og salg af ejendomme samt anden virksomhed beslægtet hermed.

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme.