

Selskabet af 2. September 2011 ApS

**Naverland 2, 7.
2600 Glostrup**

CVR-nr. 27 57 20 14

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den:

7. oktober 2016

Jørgen Anton Kristensen
Dirigent

ÅRSRAPPORT 2015/16

(5. regnskabsår)

INDHOLD

Side

Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse	5
Balance, aktiver	6
Balance, passiver	7
Noter	9-11
Anvendt regnskabspraksis	12-15

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden

Selskabet af 2. September 2011 ApS
c/o Haamann A/S
Naverland 2, 7.
2600 Glostrup

CVR-nr.

27 57 20 14

Regnskabsår

1. maj - 30. april

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har bestået i udlejning og drift af ejendom.

Selskabets direktion

Jørgen Anton Kristensen

Selskabets revisor

Haamann A/S, Statsautoriserede revisorer
Naverland 2, 7.
2600 Glostrup
CVR.nr. 24 25 69 95

Selskabets bankforbindelse

Danske Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Selskabet af 2. September 2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Rom, den 7. oktober 2016

Direktion:

Jørgen Anton Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til anpartshaveren i Selskabet af 2. September 2011 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Selskabet af 2. September 2011 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Glostrup, den 7. oktober 2016

HAAMANN A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR.nr. 24 25 69 95

Jan Østergaard
Statsautoriseret revisor

LEDELESESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har bestået i udlejning og drift af ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er for regnskabsåret ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er for regnskabsåret ikke usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et resultat på kr. -1.052.216, hvilket selskabets ledelse ikke finder tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende driftsresultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. maj 2015 - 30. april 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> tkr.
Bruttoresultat		-343.793	-529
Afskrivninger	1	<u>-1.146.345</u>	<u>-1.146</u>
Resultat af primær drift		-1.490.138	-1.675
Finansielle indtægter	2	237.509	358
Finansielle omkostninger		<u>-96.587</u>	<u>-170</u>
Resultat før skat		-1.349.216	-1.487
Skat af årets resultat	3	<u>297.000</u>	<u>293</u>
Årets resultat		<u>-1.052.216</u>	<u>-1.194</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-1.052.216</u>	<u>-1.194</u>
		<u>-1.052.216</u>	<u>-1.194</u>

BALANCE 30. april 2016

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> tkr.
<u>Anlægsaktiver</u>			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>10.409.135</u>	<u>11.555</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.409.135</u>	<u>11.555</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg		15.625	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5.740.213	6.373
Udskudt skatteaktiv		427.000	130
Periodeafgrænsningsposter		<u>36.341</u>	<u>30</u>
		<u>6.219.179</u>	<u>6.533</u>
Likvide beholdninger		<u>54.774</u>	<u>43</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.273.953</u>	<u>6.576</u>
Aktiver i alt		<u>16.683.088</u>	<u>18.131</u>

BALANCE 30. april 2016

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> tkr.
<u>Egenkapital</u>	5		
Anpartskapital		1.000.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning		12.161.296	12.161
Overført resultat		<u>-604.909</u>	<u>447</u>
Egenkapital i alt		<u>12.556.387</u>	<u>13.608</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
 <u>Gældsforpligtelser</u>			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.582.456</u>	<u>4.021</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	441.000	439
Modtagne forudbetalinger fra lejere		50.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.501	35
Anden gæld		<u>45.744</u>	<u>28</u>
		<u>544.245</u>	<u>502</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.126.701</u>	<u>4.523</u>
 Passiver i alt		<u>16.683.088</u>	<u>18.131</u>
 Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> tkr.
Resultat før skat		-1.349.216	-1.487
Reguleringer	9	1.005.423	958
Ændring i driftskapital	10	<u>650.505</u>	<u>832</u>
 Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		 306.712	 303
Renteindbetalinger klassificeret som driftsaktivitet		237.509	358
Renteomkostninger betalt, klassificeret som driftsaktivitet		<u>-96.587</u>	<u>-170</u>
 Pengestrømme fra ordinær drift		 447.634	 491
Betalt selskabsskat		<u>0</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>447.634</u>	<u>491</u>
 Salg af finansielle anlægsaktiver		 <u>0</u>	 <u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>0</u>	<u>0</u>
 Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter m.v.		 <u>-436.054</u>	 <u>-449</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-436.054</u>	<u>-449</u>
 Ændringer i likvide beholdninger		 11.580	 42
Likvide beholdninger primo		<u>43.194</u>	<u>1</u>
Likvide beholdninger ultimo		<u>54.774</u>	<u>43</u>

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
1. <u>Afskrivninger</u>		
Bygninger	<u>1.146.345</u>	<u>1.146</u>
2. <u>Finansielle indtægter</u>		
Tilknyttede virksomheder	237.509	327
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>31</u>
	<u>237.509</u>	<u>358</u>
3. <u>Skat af årets resultat</u>		
Regulering af udskudt skat	-297.000	-327
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>34</u>
	<u>-297.000</u>	<u>-293</u>
4. <u>Materielle anlægsaktiver</u>		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. maj 2015		<u>21.142.281</u>
Kostpris 30. april 2016		<u>21.142.281</u>
Op- og nedskrivninger 1. maj 2015		15.591.404
Årets op- og nedskrivninger		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 30. april 2016		<u>15.591.404</u>
Afskrivninger 1. maj 2015		25.178.205
Årets afskrivninger		<u>1.146.345</u>
Afskrivninger 30. april 2016		<u>26.324.550</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>10.409.135</u>

Ejendommen er pr. 1. oktober 2014 vurderet til kr. 10.400.000

NOTER

5. Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	1.000.000	12.161.296	447.307	13.608.603
Overført af årets resultat		0	-1.052.216	-1.052.216
Egenkapital 30. april 2016	1.000.000	12.161.296	-604.909	12.556.387

6. Langfristede gældsforpligtelser

	01.05.2015 gæld i alt tkr.	30.04.2016 gæld i alt kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.460	4.023.456	441.000	1.810.000

7. Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i et sambeskatningsforhold. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med moderselskabet Holdingselskabet af 18. december 2012 ApS og de hermed koncernforbundne selskaber for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte, renter og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 4.023, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 10.409.

Til sikkerhed for et koncernselskabs engagement med pengeinstitutter har selskabet udstedt pantebreve på nom. 10 mio. kr. med pant i selskabets ejendom.

NOTER

	<u>2015/16</u> tkr.	<u>2014/15</u> tkr.
9. <u>Pengestrømsopgørelse - reguleringer</u>		
Finansielle poster, netto	-140.922	-188
Afskrivninger	<u>1.146.345</u>	<u>1.146</u>
	<u>1.005.423</u>	<u>958</u>
10. <u>Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</u>		
Ændring i tilgodehavender	-21.672	13
Ændring i leverandører af varer og tjenesteydelser	-28.000	-32
Ændring i deposita og forudbetalt husleje	50.000	0
Ændring i kortfristet anden gæld	17.641	-36
Ændring af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>632.536</u>	<u>887</u>
	<u>650.505</u>	<u>832</u>

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Selskabet af 2. September 2011 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har ændret regnskabspraksis fra produktions- til artsopdelt årsregnskab.

Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed.

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 og 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 udgøres af nettoomsætning med fradrag af de til nettoomsætningen direkte henførbare omkostninger og med fradrag af andre eksterne omkostninger. Herudover indgår driftsindtægter og -omkostninger af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning i koncernen og indgår i acontoskatteordningen. Skat af den beregnede sambeskatningsindkomst fordeles forholdsmæssigt mellem selskaberne, hvad enten denne er positiv eller negativ.

Skatteværdien af et skattemæssigt underskud i det ene selskab, refunderes af de andre selskaber i det omfang selskaberne kan udnytte underskuddet.

Refusion indregnes i resultatopgørelsen under selskabsskat og benævnes "Sambeskatningsbidrag".

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Skyldig selskabsskat af hele den sambeskattede indkomst indregnes i moderselskabets balance under kortfristet gæld.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af foretagne opskrivninger pr. 1. januar 2003 samt med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af foretagne opskrivninger samt med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid:</u>	<u>Restværdi:</u>
Bygninger	30 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdi af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under selskabets gæld.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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%.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets og koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle-, materielle- og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt opgørelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.