

2A Ejendomme ApS

Tyrstedlund 5

8700 Horsens

CVR-nr. 28 86 24 23

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/04 2016

Allan Junge Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

2A Ejendomme ApS
Tyrstedlund 5
8700 Horsens

CVR-nr.: 28 86 24 23
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Horsens

Direktion

Allan Junge Christensen
Alex Mandrup Paulsen

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for 2A Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. april 2016

Direktion

Allan Junge Christensen

Alex Mandrup Paulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 2A Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 2A Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Horsens, den 20. april 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 68.180, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.092.498.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Risikoforhold

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet bankgæld. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2A Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Beløb til vedligeholdelsesforpligtelser, som opkræves over huslejen og ikke indbetales til Grundejernes Investeringsfond, omkostningsføres under ejendommenes driftsomkostninger med modpost under hensatte forpligtelser.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt kursregulering af prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jfr. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note. 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommene nye og forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommenes drift.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		241.865	199.195
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>(14.781)</u>
Resultat før finansielle poster		241.865	184.414
Finansielle indtægter	2	102.053	0
Finansielle omkostninger	3	<u>(256.238)</u>	<u>(251.499)</u>
Resultat før skat		87.680	(67.085)
Skat af årets resultat	4	<u>(19.500)</u>	<u>11.291</u>
Årets resultat		<u>68.180</u>	<u>(55.794)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>68.180</u>	<u>(55.794)</u>
		<u>68.180</u>	<u>(55.794)</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		13.721.000	13.721.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>13.721.000</u>	<u>13.721.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.721.000</u>	<u>13.721.000</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		80.908	68.408
Selskabsskat		26.000	10.000
Tilgodehavender		<u>106.908</u>	<u>78.408</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>106.908</u>	<u>78.408</u>
Aktiver i alt		<u>13.827.908</u>	<u>13.799.408</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.967.498</u>	<u>2.899.319</u>
Egenkapital	6	<u>3.092.498</u>	<u>3.024.319</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>398.479</u>	<u>378.979</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>398.479</u>	<u>378.979</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.653.214	8.971.306
Deposita		<u>493.363</u>	<u>433.080</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>9.146.577</u>	<u>9.404.386</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	212.000	207.516
Kreditinstitutter		915.601	704.497
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.675	27.683
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.180	10.180
Anden gæld		<u>23.898</u>	<u>41.848</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.190.354</u>	<u>991.724</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.336.931</u>	<u>10.396.110</u>
Passiver i alt		<u>13.827.908</u>	<u>13.799.408</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	2.899.318	3.024.318
Årets resultat	0	68.180	68.180
Egenkapital 31. december 2015	125.000	2.967.498	3.092.498

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets anlægsaktiver.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,0 % for selskabets ejendomme.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Såfremt forudsætninger for fortsat drift ikke kan opretholdes vil de regnskabsmæssige værdier ikke kunne opretholdes. Endvidere må kontraktlige forpligtelser mv. forventes at blive realiseret.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	102.053	0
	<u>102.053</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	256.238	251.499
	<u>256.238</u>	<u>251.499</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	19.500	(14.733)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>3.442</u>
	<u>19.500</u>	<u>(11.291)</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>11.686.918</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>11.686.918</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>2.034.082</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.034.082</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>13.721.000</u>

6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	447.498	447.498
Prioritetsgæld	(31.438)	(53.880)
Skattemæssigt underskud	(17.581)	(14.639)
	<u>398.479</u>	<u>378.979</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar</u> <u>2015</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2015</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.178.822	8.865.214	212.000	7.806.000
Deposita	433.080	493.363	0	0
	<u>9.611.902</u>	<u>9.358.577</u>	<u>212.000</u>	<u>7.806.000</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.865, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 13.721.