



**Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20  
E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15  
E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28<sup>1</sup> · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98  
E-mail: sonderborg@s-revision.dk

www.s-revision.dk

# 2H Ejendomme ApS

Hvilehøjvej 1A, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 29 32 05 43

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

23. maj 2016

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for 2H Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

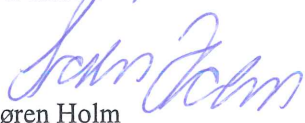
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 12. maj 2016

**Direktion**

  
Søren Holm

  
Susanne Hansen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i 2H Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for 2H Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

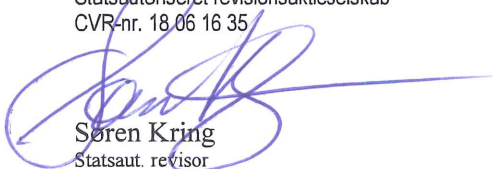
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Padborg, den 12. maj 2016

**Sønderjyllands Revision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18.06.16.35



Søren Kring  
Statsaut. revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

2H Ejendomme ApS  
Hvilehøjvej 1A  
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 29 32 05 43  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Søren Holm  
Susanne Hansen

**Revision**

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvegade 6  
6330 Padborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udvikling af boligudlejningsejendomme, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2015 er afsluttet med et overskud på kr. 465.307 mod et overskud i 2014 på t.kr. 688. Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 kr. 4.517.946.

Ledelsen har valgt en regnskabspraksis, hvorefter investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser løbende måles til dagsværdi.

Dagsværdien for selskabets 4 investeringsejendomme er baseret på et afkastkrav på 6,20%.

Ved et ændring af afkastkravet, vil effekten være som følger:

Afkast procent	Markeds- værdi i kr.	Årets resul- tat i kr.	Egenkapi- tal i kr.
5,00%	20.534.400	3.446.107	7.498.746
5,50%	18.667.636	2.046.034	6.098.673
6,00%	17.112.000	879.307	4.931.946
<b>6,20%</b>	<b>16.560.000</b>	<b>465.307</b>	<b>4.517.946</b>
6,50%	15.795.692	-107.924	3.944.715
7,00%	14.667.429	-954.122	3.098.517

Den valgte afkastprocent er valgt på basis kvaliteten og genudlejningsmulighederne samt ejendommenes gode vedligeholdelsesstand og beliggenhed.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for 2H Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes i balancen og måles til dagsværdi. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme", som indgår i posten bruttofortjeneste/ bruttotab.

Ved værdiansættelse af ejendomme er der anvendt forrentningsprocenter på 6,20%.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter 2H Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>831.753</b>	<b>876</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.134	283
1 Personaleomkostninger	-76.565	-79
<b>Driftsresultat</b>	<b>750.054</b>	<b>1.080</b>
Andre finansielle indtægter	74.825	75
Øvrige finansielle omkostninger	-216.714	-252
<b>Resultat før skat</b>	<b>608.165</b>	<b>903</b>
Skat af årets resultat	-142.858	-215
<b>Årets resultat</b>	<b>465.307</b>	<b>688</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	202.400	200
Overføres til overført resultat	262.907	488
<b>Disponeret i alt</b>	<b>465.307</b>	<b>688</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	16.560.000	16.490
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.560.000</u>	<u>16.490</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.560.000</u></b>	<b><u>16.490</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.864.662	1.889
Andre tilgodehavender	0	2
Periodeafgrænsningsposter	24.002	31
Tilgodehavender i alt	<u>1.888.664</u>	<u>1.922</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.888.664</u></b>	<b><u>1.922</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.448.664</u></b>	<b><u>18.412</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Anpartskapital	125.000	125
2 Overført resultat	4.190.546	3.928
2 Foreslået udbytte for regnskabsåret	202.400	200
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.517.946</u></b>	<b><u>4.253</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	720.550	720
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>720.550</u></b>	<b><u>720</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	10.486.978	10.797
Deposita	271.083	265
Anden gæld	181.928	222
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.939.989</u>	<u>11.284</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	430.145	348
Gæld til pengeinstitutter	1.629.713	1.602
Selskabsskat	142.269	157
Anden gæld	68.052	48
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.270.179</u>	<u>2.155</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.210.168</u></b>	<b><u>13.439</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.448.664</u></b>	<b><u>18.412</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	76.565	79
	<b>76.565</b>	<b>79</b>

**2. Egenkapital**

	Anpartskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	3.927.639	199.600	4.252.239
Årets overførte overskud eller underskud	0	262.907	-199.600	63.307
Udbytte for regnskabsåret	0	0	202.400	202.400
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>4.190.546</b>	<b>202.400</b>	<b>4.517.946</b>

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

**3. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	389.445	8.854.063	10.876.422	11.105
Deposita	0	271.083	271.083	265
Anden langfristet gæld	40.700	19.128	222.628	261
	<b>430.145</b>	<b>9.144.274</b>	<b>11.370.133</b>	<b>11.631</b>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.876 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på 10.256 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.560 t.kr.

Til sikkerhed for gæld i associeret virksomhed er der afgivet tilbagetrædelseserklæring for 1.500 t.kr.

### 5. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hansen & Holm Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.