

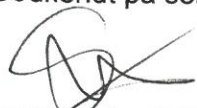
2 x S Ejendomme ApS  
Vestbjerg Erhvervspark, port 2  
Vang Mark 16  
9380 Vestbjerg

CVR-nr: 34 48 53 99

ÅRSRAPPORT 2016

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/3 2017



---

Søren Villadsen  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	3

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for 2 x S 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Vestbjerg, den 29/3 2017

### Direktion

Søren Thorsen



Søren Villadsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i 2 x S Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 2 x S Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Ethiske 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.

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Virksomhedens varebeholdninger er indregnet i balancen med 417.000 kr. Virksomhedens ledelse har ikke målt varebeholdningerne til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere, men til en markedsmæssig beregnet kostpris, hvilket er en afvigelse fra årsregnskabsloven. Virksomhedens regnskabsmateriale indikerer, at det er nødvendigt at nedskrive varebeholdningerne med 317.000 kr., hvis virksomhedens ejer havde målt varebeholdningerne til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere. Vareforbruget ville som følge heraf været blevet forøget med 317.000 kr., resultat og egenkapital ville være blevet reduceret med 317.000 kr.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Konklusion

#### Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet Grundlag for afkræftende konklusion, vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sæby, den 27/3 2017

Honum & Dyg A/S

CVR-nr.: 15469838

  
Per Dyg  
registreret revisor HD

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for 2 x S Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til beregnet markedsmæssig kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder indenfor garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>835.597</b>	<b>799.118</b>
2 Personalemkostninger .....	-9.535	-257.683
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-5.519	-5.519
Andre driftsomkostninger .....	-148.739	-156.069
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>671.804</b>	<b>379.847</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-599.897	-639.548
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>71.907</b>	<b>-259.701</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>71.907</b>	<b>-259.701</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	71.907	-259.701
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>71.907</b>	<b>-259.701</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**AKTIVER**

	2016	2015
Grunde og bygninger .....	12.694.001	12.694.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5.062	10.580
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>12.699.063</b>	<b>12.704.581</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>12.699.063</b>	<b>12.704.581</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....	417.000	1.247.000
<b>Varebeholdninger .....</b>	<b>417.000</b>	<b>1.247.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	541.821	81.699
Selskabsskat .....	19.926	14.000
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>561.747</b>	<b>95.699</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>26.750</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>1.005.497</b>	<b>1.342.699</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>13.704.560</b>	<b>14.047.280</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**PASSIVER**

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	106.737	34.830
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>186.737</b>	<b>114.830</b>
Prioritetsgæld .....	6.567.894	0
Kreditinstitutter.....	6.393.670	13.587.432
Deposita .....	174.368	150.368
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>13.135.932</b>	<b>13.737.800</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	257.910	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	15.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	7.750	20.187
Anden gæld .....	116.231	159.338
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>381.891</b>	<b>194.650</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>13.517.823</b>	<b>13.932.450</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>13.704.560</b>	<b>14.047.280</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Virksomhedens vigtigste aktivitet er udlejning af erhvervsejendom og butik med salg af gaveartikler og brugskunst.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Køb timer.....	9.535	255.945
Andre omkostninger til social sikring.....	0	1.738
	<u>9.535</u>	<u>257.683</u>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	34.830	71.907	106.737
	<u>114.830</u>	<u>71.907</u>	<u>186.737</u>

Selskabets samlede indskudskapital på kr. 80.000 består af 80 anparter af kr. 1.000. Ingen anparter har særlige rettigheder.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	0	6.567.894	0	5.245.154
Kreditinstitutter.....	13.587.432	6.651.580	257.910	6.650.000
Deposita.....	150.368	174.368	0	0
	<u>13.737.800</u>	<u>13.393.842</u>	<u>257.910</u>	<u>11.895.154</u>

## NOTER

2016

2015

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut:

Virksomhedspant i varelager, goodwill, driftsmidler og tilgodehavender kr. 2.000.000

Ejerpantebrev i Torvet 6, 9480 Løkken kr. 6.250.000

Ejerpantebrev i Løkkensvej 779, 9480 Løkken kr. 1.400.000

Ejerpantebrev i Møstingvej 3, 9480 Løkken kr. 6.250.000