

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

CVR-nr: 34 48 53 99

ÅRSRAPPORT 2015

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/11 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Vestbjerg, den 10/6 2016

Direktion

Søren Thorsen



Søren Villadsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 2015. 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 1.247.000 kr. Virksomhedens ledelse har ikke målt varebeholdningerne til kostpris eller nettorealisationsværdi, 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 950.000 kr., hvis virksomhedens ejer havde målt varebeholdningerne til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere. Vareforbruget ville som følge heraf været blevet forøget med 950.000 kr., resultat og egenkapital ville være blevet reduceret med 950.000 kr.

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.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor. Lånet er indfriet inden afslutning af regnskabsåret.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Som der fremgår af den afkræftende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis som grundlag for at udforme en konklusion på årsregnskabet. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Sæby, den 10/6 2016

Honum & Dyg A/S

Per Dyg
registreret revisor HD

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at investere i og udleje fast ejendom, handelsvirksomhed samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har i indeværende år haft et underskud på kr. 259.701,- hvilket er mindre tilfredsstillende. Underskuddet skyldes nedlukning af selskabets butik med salg af dele af varelageret til under kostpris. Varelageret ultimoværdi er fastsat til beregnet markedsmæssig kostpris.

For 2016 forventes et positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for 2 x S Ejendomme ApS for 2015 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.

Andre driftsomkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 deklareres.

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 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til beregnet markedsmæssig kostpris.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 garantforpligtelser, 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 nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder indenfor garantperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi 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 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 nettorealisationseværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	799.118	1.618.971
2 Personaleomkostninger	-257.683	-539.906
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.520	-5.518
Andre driftsomkostninger	-156.069	-80.984
DRIFTSRESULTAT	379.846	992.563
Andre finansielle indtægter	0	740
Andre finansielle omkostninger	-639.547	-695.909
RESULTAT FØR SKAT	-259.701	297.394
Skat af årets resultat	0	-74.933
ÅRETS RESULTAT	-259.701	222.461
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-259.701	222.461
DISPONERET I ALT	-259.701	222.461

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger	12.694.001	12.694.001
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.580	16.097
Materielle anlægsaktiver	12.704.581	12.710.098
ANLÆGSAKTIVER	12.704.581	12.710.098
Råvarer og hjælpematerialer	1.247.000	1.887.000
Varebeholdninger	1.247.000	1.887.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	81.699	72.214
Selskabsskat	14.000	0
Tilgodehavender	95.699	72.214
Likvide beholdninger	0	5.000
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.342.699	1.964.214
AKTIVER	14.047.280	14.674.312

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	34.830	294.530
3 EGENKAPITAL.....	114.830	374.530
Kreditinstitutter.....	13.587.432	13.260.058
Deposita.....	150.368	139.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	13.737.800	13.399.558
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	0	374.763
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	15.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.187	240.025
Selskabsskat.....	0	74.933
Anden gæld.....	159.338	156.344
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	0	54.159
Kortfristede gældsforpligtelser.....	194.650	900.224
GÆLDSFORPLIGTELSE	13.932.450	14.299.782
PASSIVER.....	14.047.280	14.674.312
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014	
1 Usikkerhed om fortsat drift			
Forudsætningen for selskabets fremtidige drift og hermed overholdelse af sine forpligtelser fremkommer ved at der i 2016 forventes en forbedring af selskabets driftsresultat.			
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	255.945	537.623	
Andre omkostninger til social sikring	1.738	2.283	
	<u>257.683</u>	<u>539.906</u>	
3 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	294.531	-259.701	34.830
	<u>374.531</u>	<u>-259.701</u>	<u>114.830</u>

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

4 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. 12.500.000
 Ejerpantebrev i Løkkensvej 779, 9480 Løkken kr. 1.400.000