

Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS

**Islandsvej 28
8700 Horsens**

CVR-nr. 37 20 82 56

Årsrapport for 2017

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 31/05 2018

Dorte Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS
Islandsvej 28
8700 Horsens

CVR-nr.: 37 20 82 56
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Stiftet: 2. november 2015
Hjemsted: Horsens

Direktion

Dorte Frandsen, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. maj 2018

Direktion

Dorte Frandsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 28. maj 2018

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 5.582, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 33.354.

Årets resultat anses for værende utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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 et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		328.370	(12)
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(75.275)</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		253.095	(12)
Finansielle omkostninger	1	<u>(253.567)</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		(472)	(12)
Skat af årets resultat	2	<u>(5.110)</u>	<u>1</u>
Årets resultat		<u>(5.582)</u>	<u>(11)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(5.582)</u>	<u>(11)</u>
		<u>(5.582)</u>	<u>(11)</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.053.452	530
Materielle anlægsaktiver	3	<u>9.053.452</u>	<u>530</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		59.354	0
Andre tilgodehavender		0	500
Finansielle anlægsaktiver		<u>59.354</u>	<u>500</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.112.806</u>	<u>1.030</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		72.561	1
Tilgodehavender		<u>72.561</u>	<u>1</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>18</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>72.561</u>	<u>19</u>
Aktiver i alt		<u>9.185.367</u>	<u>1.049</u>

Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		(16.646)	(11)
Egenkapital		<u>33.354</u>	<u>39</u>
Hensættelse til udskudt skat		77.671	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>77.671</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.628.725	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>7.628.725</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	250.000	0
Banker		73.462	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.305	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.002.585	1.000
Anden gæld		17.265	5
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.445.617</u>	<u>1.010</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.074.342</u>	<u>1.010</u>
Passiver i alt		<u>9.185.367</u>	<u>1.049</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	(11.064)	38.936
Årets resultat	0	(5.582)	(5.582)
Egenkapital 31. december 2017	50.000	(16.646)	33.354

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	250.248	0
Kursreguleringer omkostninger	<u>3.319</u>	<u>0</u>
	<u>253.567</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	(72.561)	(1)
Årets udskudte skat	<u>77.671</u>	<u>0</u>
	<u>5.110</u>	<u>(1)</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		529.860
Tilgang i årets løb		<u>8.599.111</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>9.128.971</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		244
Årets afskrivninger		<u>75.275</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>75.519</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>9.053.452</u>

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	6.519.770	0
Mellem 1 og 5 år	<u>1.108.955</u>	<u>0</u>
Langfristet del	7.628.725	0
Inden for et år	<u>250.000</u>	<u>0</u>
	<u>7.878.725</u>	<u>0</u>

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Majuem Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.879, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 8.388.

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på t.kr. 10.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2017 t.kr. 8.388.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 25, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebreve på i alt t.kr. 25 deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforening. Bogført værdi af ejendommen udgør t.kr. 666.