

**Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS  
Søndergårdsalle 1 - 3  
8700 Horsens**

**CVR-nr.: 37 20 82 56**

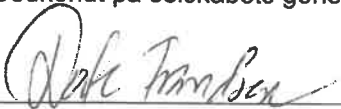
---

**ÅRSRAPPORT  
2. november 2015 til 31. december 2016**

---

**(1. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/14 2017.

  
Dorte Frandsen  
Dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsens påtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsens beretning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS Søndergårdsalle 1 - 3 8700 Horsens
	CVR nr.: 37 20 82 56 Hjemstedskommune: Horsens Regnskabsår: 02.11.2015 - 31.12.2016
<b>Direktion</b>	Ole Skibsted Serridslevvej 53 8700 Horsens
	Dorte Frandsen Bygaden 66, Stensballe 8700 Horsens
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36C 8700 Horsens

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 2. november 2015 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.


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 2. november 2015 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 21/12 2017.

### Direktion

  
\_\_\_\_\_  
Ole Skibsted

  
\_\_\_\_\_  
Dorte Frandsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS for perioden 2. november 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Etiske 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 21/14 2017.

### Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421



Jan Rundstrøm  
Registreret revisor

## Ledelsens beretning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering og udlejning i fast ejendom til erhverv- og boligformål.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **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 Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

### 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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### 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".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede

## Anvendt regnskabspraksis

---

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under skattemæssig grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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

## Resultatopgørelse

### 2. november 2015 til 31. december 2016

---

	2015/16
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>-11.920</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-244
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>-12.164</b>
Skat af årets resultat.....	1.100
<b>Årets resultat</b> .....	<b>-11.064</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat.....	-11.064
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>-11.064</b>

**Balance pr. 31. december 2016**  
**Aktiver**

---

	2015/16
<b>Anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger .....	529.616
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver .....	500.000
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>1.029.616</b>
	<hr/>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>1.029.616</b>
	<hr/>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
<b>Tilgodehavender</b>	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	1.100
	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>1.100</b>
	<hr/>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>18.080</b>
	<hr/>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>19.180</b>
	<hr/>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>1.048.796</b>
	<hr/>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

	2015/16
<b>Egenkapital</b>	
Selskabskapital.....	50.000
Overført resultat.....	-11.064
<b>1 Egenkapital.....</b>	<b>38.936</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.000.000
Øvrig anden gæld .....	4.860
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>1.009.860</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.009.860</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>1.048.796</b>
2 Eventualforpligtelser	
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

## Noter

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	0	-11.064	-11.064
	<b>50.000</b>	<b>-11.064</b>	<b>38.936</b>
	<b>50.000</b>	<b>-11.064</b>	<b>38.936</b>

### 2 Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning/selskabsskat m.v.:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 25, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebreve på i alt tkr. 25 deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforening. Bogført værdi af ejendommen udgør tkr. 530.