

Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS

**Islandsvej 28
8700 Horsens**

CVR-nr. 37 20 82 56

Årsrapport for 2018

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 08/04 2019

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 2018	8
Balance pr. 31. december 2018	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 2018
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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 1. april 2019

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 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 1. april 2019

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 2018 udviser et overskud på kr. 193.376, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 226.730.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS for 2018 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 2018 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 administration og lokaler.

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. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		561.326	328
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(91.476)	(75)
Resultat før finansielle poster		469.850	253
Finansielle omkostninger	1	(221.943)	(254)
Resultat før skat		247.907	(1)
Skat af årets resultat	2	(54.531)	(5)
Årets resultat		193.376	(6)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		193.376	(6)
		193.376	(6)

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.008.625	9.054
Materielle anlægsaktiver	3	<u>9.008.625</u>	<u>9.054</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	59
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>59</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.008.625</u>	<u>9.113</u>
Andre tilgodehavender		2.800	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	73
Tilgodehavender		<u>2.800</u>	<u>73</u>
Likvide beholdninger		<u>306</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.106</u>	<u>73</u>
Aktiver i alt		<u>9.011.731</u>	<u>9.186</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		176.730	(17)
Egenkapital		226.730	33
Hensættelse til udskudt skat	4	132.158	78
Hensatte forpligtelser i alt		132.158	78
Banker		1.690.000	2.050
Gæld til realkreditinstitutter		4.973.286	5.219
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.663.286	7.269
Gæld til realkreditinstitutter	5	252.958	250
Banker	5	360.000	433
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.164	102
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.240.631	1.003
Skyldigt sambeskatningsbidrag		44	0
Anden gæld		66.160	18
Periodeafgrænsningsposter		4.600	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.989.557	1.806
Gældsforpligtelser i alt		8.652.843	9.075
Passiver i alt		9.011.731	9.186
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	(16.646)	33.354
Årets resultat	0	193.376	193.376
Egenkapital 31. december 2018	50.000	176.730	226.730

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	215.307	251
Kursreguleringer omkostninger	<u>6.636</u>	<u>3</u>
	<u>221.943</u>	<u>254</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	44	(73)
Årets udskudte skat	<u>54.487</u>	<u>78</u>
	<u>54.531</u>	<u>5</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg-
		ninger
		<u> </u>
Kostpris 1. januar 2018		9.128.971
Tilgang i årets løb		<u>46.649</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>9.175.620</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		75.519
Årets afskrivninger		<u>91.476</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>166.995</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>9.008.625</u>

Noter til årsrapporten

	2018	2017
	kr.	t.kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	77.671	0
Hensat i året	54.487	78
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	132.158	78
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Banker		
Efter 5 år	250.000	610
Mellem 1 og 5 år	1.440.000	1.440
Langfristet del	1.690.000	2.050
Inden for et år	360.000	360
Øvrig kortfristet gæld til banker	0	73
Kortfristet del	360.000	433
	2.050.000	2.483
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.922.715	4.184
Mellem 1 og 5 år	1.050.571	1.035
Langfristet del	4.973.286	5.219
Inden for et år	252.958	250
	5.226.244	5.469

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Majuem Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2016 eller senere.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.349 pr. 31.12.2018, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 8.436.

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. 573