

**Ejendomsselskabet af 2.  
november 2015 ApS  
Islandsvej 28  
8700 Horsens**

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

---

**Årsrapport for 2020**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

---

Dorte Nedergaard Frandsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	11
Balance pr. 31. december 2020	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

### Direktion

Dorte Nedergaard 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 2020 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 vor 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

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Christian Lind Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34489

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS Islandsvej 28 8700 Horsens
	CVR-nr.: 37 20 82 56
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	Hjemsted: Horsens
<b>Direktion</b>	Dorte Nedergaard Frandsen, direktør
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 163.008, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 773.267.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

### **Investeringer**

Selskabet har i året ændret strategi for en af selskabets ejendomme der sidste blev indregnet under ejendomme til vidresalg. Ejendommen er nu udlejet og indregnes under investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS for 2020 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 2020 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.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger ejendomme**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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, amortisering af finansielle forpligtelser 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger omfatter grunde og ejendomme til videresalg.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netto-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 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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>907.616</b>	<b>1.048.273</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-169.110</u>	<u>-164.359</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>738.506</b>	<b>883.914</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-540.804</u>	<u>-392.157</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>197.702</b>	<b>491.757</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-34.694</u>	<u>-108.228</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>163.008</u></b>	<b><u>383.529</u></b>
Overført resultat		<u>163.008</u>	<u>383.529</u>
		<b><u>163.008</u></b>	<b><u>383.529</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.638.238	8.372.567
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>15.638.238</b>	<b>8.372.567</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>15.638.238</b>	<b>8.372.567</b>
Færdigvarer og handelsvarer		0	7.974.026
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>7.974.026</b>
Andre tilgodehavender		12.343	6.900
Periodeafgrænsningsposter		49.652	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>61.995</b>	<b>6.900</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.576</b>	<b>36.551</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>63.571</b>	<b>8.017.477</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.701.809</b>	<b>16.390.044</b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		723.267	560.259
<b>Egenkapital</b>		<b>773.267</b>	<b>610.259</b>
Hensættelse til udskudt skat		257.348	222.654
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>257.348</b>	<b>222.654</b>
Banker		970.000	1.330.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.894.341	8.365.680
Anden gæld		3.070.967	2.861.996
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>11.935.308</b>	<b>12.557.676</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	837.000	824.240
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	22.912
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.357.897	1.991.250
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	17.732
Skyldige moms og afgifter		205.086	103.321
Anden gæld		113.986	10.000
Deposita		221.917	30.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.735.886</b>	<b>2.999.455</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.671.194</b>	<b>15.557.131</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.701.809</b>	<b>16.390.044</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	560.259	610.259
Årets resultat	0	163.008	163.008
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>723.267</b>	<b>773.267</b>

## Noter

### 1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	169.110	164.359
	<b>169.110</b>	<b>164.359</b>

### 2 Finansielle omkostninger

	2020 <small>kr.</small>	2019 <small>kr.</small>
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	85.572	64.000
Andre finansielle omkostninger	448.871	321.521
Kursreguleringer omkostninger	6.361	6.636
	<b>540.804</b>	<b>392.157</b>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-55.878	17.732
Regulering af udskudt skat tidligere år	90.572	90.496
	<b>34.694</b>	<b>108.228</b>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2020	8.613.760
Tilgang i årets løb	27.824
Overførsler i årets løb	7.479.327
Kostpris 31. december 2020	16.120.911
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	241.193
Årets afskrivninger	169.110
Overførsler i årets løb	72.370
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	482.673
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>15.638.238</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.690.000	1.330.000	360.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.829.920	8.371.341	477.000	5.900.000
Anden gæld	2.861.996	3.070.967	0	0
	<b>13.381.916</b>	<b>12.772.308</b>	<b>837.000</b>	<b>5.900.000</b>

### 6 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Majuem Holding ApS (Administrationsselskab) 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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.371, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 20 udgør t.kr. 15.638.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på i alt t.kr. 10.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt tkt. 3.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Dorte Nedergaard Frandsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-086129175345  
Tidspunkt for underskrift: 16-04-2021 kl.: 09:55:53  
Underskrevet med NemID

## Christian Lind Andreasen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 25690701  
Tidspunkt for underskrift: 16-04-2021 kl.: 10:36:17  
Underskrevet med NemID

## Dorte Nedergaard Frandsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-086129175345  
Tidspunkt for underskrift: 16-04-2021 kl.: 17:15:21  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 8c765958NgU242137953