

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

CVR-nr. 37 20 82 56

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25. april 2023

Dorte Nedergaard Frandsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|-------------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2022 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 25. april 2023

Direktion

Dorte Nedergaard Frandsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. april 2023

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

Jan Rundstrøm
Registreret revisor
MNE-nr. mne7943

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Selskabet | Ejendomsselskabet af 2. november 2015 ApS Islandsvej 28 8700 Horsens |
| | CVR-nr.: 37 20 82 56 |
| | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 |
| | Hjemsted: Horsens |
| Direktion | Dorte Nedergaard Frandsen, direktør |
| Revisor | 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 563.262, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.675.540.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

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 2022 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:

| | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 50 år | 50 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gældsmetode 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 nettorealisationværdi.

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 nettoprovenuet 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 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.212.174 | 1.110.811 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-191.755</u> | <u>-169.104</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.020.419 | 941.707 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-304.947</u> | <u>-507.076</u> |
| Resultat før skat | | 715.472 | 434.631 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-152.210</u> | <u>-95.619</u> |
| Årets resultat | | <u>563.262</u> | <u>339.012</u> |
| Overført resultat | | <u>563.262</u> | <u>339.012</u> |
| | | <u>563.262</u> | <u>339.012</u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 3 | 15.390.604 | 15.469.134 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>15.390.604</u> | <u>15.469.134</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>15.390.604</u> | <u>15.469.134</u> |
| Andre tilgodehavender | | 871 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>871</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>847</u> | <u>67.288</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.718</u> | <u>67.288</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>15.392.322</u></u> | <u><u>15.536.422</u></u> |

Balance pr. 31. december 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> kr. |
|----------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 1.625.540 | 1.062.278 |
| Egenkapital | | <u>1.675.540</u> | <u>1.112.278</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 446.200 | 343.200 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>446.200</u> | <u>343.200</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.262.211 | 11.666.802 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>11.262.211</u> | <u>11.666.802</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 417.305 | 617.110 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 0 | 62.167 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.147.990 | 1.028.273 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 49.210 | 9.767 |
| Anden gæld | | 393.866 | 696.825 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>2.008.371</u> | <u>2.414.142</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>13.270.582</u> | <u>14.080.944</u> |
| Passiver i alt | | <u>15.392.322</u> | <u>15.536.422</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 50.000 | 1.062.278 | 1.112.278 |
| Årets resultat | 0 | 563.262 | 563.262 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 50.000 | 1.625.540 | 1.675.540 |

Noter

| | 2022 kr. | 2021 kr. | |
|---------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| 1 Finansielle omkostninger | | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 39.125 | 80.861 | |
| Andre finansielle omkostninger | 265.822 | 426.215 | |
| | 304.947 | 507.076 | |
| 2 Skat af årets resultat | | | |
| Årets aktuelle skat | 49.210 | 9.767 | |
| Regulering af udskudt skat tidligere år | 103.000 | 85.852 | |
| | 152.210 | 95.619 | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | | |
| | | Grunde og byg- ninger | |
| Kostpris 1. januar 2022 | | 16.120.911 | |
| Tilgang i årets løb | | 113.225 | |
| Kostpris 31. december 2022 | | 16.234.136 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022 | | 820.881 | |
| Årets afskrivninger | | 22.651 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022 | | 843.532 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | | 15.390.604 | |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld | Gæld | |
| | 1. januar 2022 | 31. december 2022 | Afdrag næste år |
| | | | Restgæld efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.283.912 | 11.679.516 | 417.305 |
| | 12.283.912 | 11.679.516 | 417.305 |
| | | | 8.746.628 |

Noter

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.284, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 22 udgør t.kr. 15.391.

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 Frandsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dorte Nedergaard Frandsen

Direktør

ID: 776cd6fd-bd4c-4e91-9ce5-7316cd394c7d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2023 kl.: 23:01:28

Underskrevet med MitID



Jan Rundstrøm

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jan Guldager Rundstrøm

Registeret revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

ID: 1282806729557

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 08:53:34

Underskrevet med NemID

NEM ID

Dorte Frandsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dorte Nedergaard Frandsen

Dirigent

ID: 776cd6fd-bd4c-4e91-9ce5-7316cd394c7d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-05-2023 kl.: 11:23:30

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: eb66fdXZJT249872313

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.