

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

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

---

**Årsrapport for 2024**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 26. juni 2025

---

Dorte Nedergaard Frandsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	11
Balance pr. 31. december 2024	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 26. juni 2025

### 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 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 26. juni 2025

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

Jan Rundstrøm  
Registreret revisor  
mne7943

## 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 2024
	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.

### 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 2024 udviser et underskud på kr. 840.084, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 943.723.

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 2024 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

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

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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.

### 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 nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsværdi.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 2024**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>719.248</b>	<b>942.197</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-1.351.121</u>	<u>-197.086</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-631.873</b>	<b>745.111</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-433.839</u>	<u>-498.449</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.065.712</b>	<b>246.662</b>
Skat af årets resultat	2	<u>225.628</u>	<u>-138.395</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-840.084</u></b>	<b><u>108.267</u></b>
Overført resultat		<u>-840.084</u>	<u>108.267</u>
		<b><u>-840.084</u></b>	<b><u>108.267</u></b>

**Balance pr. 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	14.812.155	15.726.576
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.812.155</b>	<b>15.726.576</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.812.155</b>	<b>15.726.576</b>
Andre tilgodehavender		1.000	856
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		120.912	57.794
<b>Tilgodehavender</b>		<b>121.912</b>	<b>58.650</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>78</b>	<b>934</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>121.990</b>	<b>59.584</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.934.145</b>	<b>15.786.160</b>

**Balance pr. 31. december 2024**

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		893.723	1.733.807
<b>Egenkapital</b>		<b>943.723</b>	<b>1.783.807</b>
Hensættelse til udskudt skat		537.673	642.389
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>537.673</b>	<b>642.389</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.306.625	7.724.582
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>7.306.625</b>	<b>7.724.582</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	424.472	419.214
Banker		3.150.560	3.144.845
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.180.782	1.758.557
Anden gæld		390.310	312.766
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.146.124</b>	<b>5.635.382</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.452.749</b>	<b>13.359.964</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.934.145</b>	<b>15.786.160</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.733.807	1.783.807
Årets resultat	0	-840.084	-840.084
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>893.723</b>	<b>943.723</b>

## Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	104.246	82.017
Andre finansielle omkostninger	329.593	416.432
	<b>433.839</b>	<b>498.449</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-120.912	-57.794
Årets udskudte skat	-104.716	157.794
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	38.395
	<b>-225.628</b>	<b>138.395</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2024		16.767.194
Tilgang i årets løb		436.700
Kostpris 31. december 2024		17.203.894
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		1.040.618
Årets nedskrivninger		1.105.845
Årets afskrivninger		245.276
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		2.391.739
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>14.812.155</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.143.796	7.731.097	424.472	5.676.875
	<b>8.143.796</b>	<b>7.731.097</b>	<b>424.472</b>	<b>5.676.875</b>

### 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 samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.731, er der givet pant der udgør i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 8.503.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 7.020 til sikkerhed for gæld i pengeinstitut, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 6.500

Selskabet har udstedt skadesløsbrev på i alt t.kr. 10.000, 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.

## Dorte Nedergaard Frandsen

Navn returneret af Mitld: Dorte Nedergaard Frandsen  
Direktør og Dirigent  
ID: 776cd6fd-bd4c-4e91-9ce5-7316cd394c7d  
IP-adresse: 80.209.10.112:3653  
Dato for underskrift: 26-06-2025 18:57:30 CEST (+02:00)  
Underskrevet med Mitld - privat



## Jan Rundstrøm

Navn returneret af Mitld: Jan Guldager Rundstrøm  
Registreret revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
ID: f53e4640-84ce-4be4-b1c0-1b68c694a048  
IP-adresse: 80.209.49.6:32806  
CVR-match med Mitld  
Dato for underskrift: 27-06-2025 09:02:45 CEST (+02:00)  
Underskrevet med Mitld - privat



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: 4ff968KxIRm252661572