

# **2 X J EJENDOMME ApS**

Overholm 5-7  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. juli 2014 - 30. juni 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/10/2015**

**Peter Winther**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** 2 X J EJENDOMME ApS  
Overholm 5-7  
8700 Horsens

CVR-nr: 30583809  
Regnskabsår: 01/07/2014 - 30/06/2015

**Bankforbindelse** Sydbank  
Kirketorvet 4  
7100 Vejle

**Revisor** REGNAR STAUGAARD  
Mazantigade 9  
Kolding  
DK Danmark  
CVR-nr: 75976410  
P-enhed: 1002476869

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015 for 2XJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 01/10/2015

### Direktion

Bjarne Winther  
Direktør

Peter Winther  
Direktør

### Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabs - lovens bestemmelser § 135 og har derved mulighed for fremadrettet at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen har besluttet at selskabets årsregnskab for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 2 X J EJENDOMME ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har udført review af medfølgende årsregnskab for 2 X J EJENDOMME ApS, som omfatter balance pr. 30. juni 2015, totalindkomstopgørelse, egenkapitalopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, samt anvendt regnskabspraksis og andre forklarende oplysninger.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen og det retvisende billede af regnskabet i overensstemmelse med the International Financial Reporting for Small and Medium-sized Entities og for sådan intern kontrol, som ledelsen fastlægger, er nødvendig for at kunne udarbejde et regnskab uden væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om reviewopgaver, ISRE 2400. Ifølge ISRE 2400 skal vi udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssig begrebsramme. Denne standard kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab i overensstemmelse med ISRE 2400 er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgelser til ledelsen og andre i virksomheden, hvor dette måtte være relevant, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

De handlinger, der udføres ved et review, er betydelig mindre omfattende end de handlinger, der udføres ved en revision udført efter de internationale standarder for revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene at regnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets finansielle stilling pr. 30. juni 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med International Financial Reporting Standard for Small and Medium-sized Entries.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, 01/10/2015

Regnar Staugaard  
statsautoriseret revisor  
REGNAR STAUGAARD

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve, eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har en forventning om, at den negative egenkapital retableres gennem fremtidig indtjening. Selskabets ledelse har sikret finansiering af kommende års drift.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

**Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.**

## Generelt

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelser ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Som målevaluta benyttes danske kroner.

## Resultatopgørelse

### Generelt

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger mv. optages i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende driften af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostningerne er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat

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 genkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer er optaget til anskaffelsespris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 aconto skatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 den samme juridiske skatteenhed.

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.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2014 - 30. jun 2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>224.177</b>	<b>357.342</b>
Personaleomkostninger .....		0	-20.115
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-1.294.125	-262.627
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-1.069.948</b>	<b>74.600</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	5.298
Øvrige finansielle omkostninger .....		-252.870	-292.129
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-1.322.818</b>	<b>-212.231</b>
Skat af årets resultat .....	1	310.862	124.331
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-1.011.956</b>	<b>-87.900</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.011.956	-87.900
<b>I alt</b> .....		<b>-1.011.956</b>	<b>-87.900</b>

# Balance 30. juni 2015

## Aktiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Grunde og bygninger .....		0	5.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>5.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>5.800.000</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....		801.456	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>801.456</b>	<b>0</b>
Udskudte skatteaktiver .....		968.329	657.467
Andre tilgodehavender .....		3.189.227	11.060
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.157.556</b>	<b>668.527</b>
Likvide beholdninger .....		62.221	100.384
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.021.233</b>	<b>768.911</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.021.233</b>	<b>6.568.911</b>

# Balance 30. juni 2015

## Passiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-3.832.152	-2.820.196
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>-3.707.152</b>	<b>-2.695.196</b>
Gæld til associerede virksomheder .....		1.151.456	1.850.000
Anden gæld .....		0	72.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.151.456</b>	<b>1.922.000</b>
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		7.548.852	7.328.982
Anden gæld .....		28.077	13.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.576.929</b>	<b>7.342.107</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.728.385</b>	<b>9.264.107</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.021.233</b>	<b>6.568.911</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-310.862	-236.802
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-310.862</u>	<u>-236.802</u>

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	0	-2.820.196	0	2.695.196
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-1.011.956	0	-1.011.956
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>-3.832.152</b>	<b>0</b>	<b>-3.707.152</b>