

# **2L BOLIG A/S**

Vesterbro 21, st  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**09/02/2016**

---

**Steffen Laursen**  
**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** 2L BOLIG A/S  
Vesterbro 21, st  
9000 Aalborg  
Telefonnummer: 60622831  
CVR-nr: 29148619  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Jyske Bank

**Revisor** Revisionsfirmaet Peter Kristensen  
Digtervejen 9  
9200  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for 2015 for 2L Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 04/02/2016

## Direktion

Steffen Lindhart Laursen

## Bestyrelse

Kenneth Lindhart

Esben Blok Laursen

Steffen Lindhart Laursen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 2L BOLIG A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 2L BOLIG A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **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 den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, 04/02/2016

Peter Kristensen  
Registreret revisor  
Revisionsfirmaet Peter Kristensen  
CVR:

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, herunder renovering og nybygning samt udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er ændret hvad angår indregning af gæld på investeringsejendomme. Med ændringerne i årsregnskabsloven skal gæld tilknyttet investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris og ikke som tidligere år til kursværdi på statusdagen. Den hensatte kursregulering fra sidste år er indtægtsført i årets resultat.

Herudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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 i balancen indregnes, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregningen og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af frem-med valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v. indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skatter

Årets aktuelle skatter og årets udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

---



Materielle anlægsaktiver indregnes i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Genindvindingsværdi er aktivets værdi ved fortsat brug eller ved salg.

Driftsmidler og inventar afskrives over 3 – 7 år.

### **Investerings ejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af handelsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Den årlige værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien af udlejningsejendomme måles ved hjælp af afkastmodel med en forrentning af investeringen på mellem 4 – 6% afhængig af ejendommens stand og beliggenhed.

Dagsværdien af ejerlejligheder er opgjort på baggrund af markedsværdien uden lejer, da et salg altid gennemføres uden lejer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, dog bortset fra udskudt skat af kapitalandele i datterselskaber ejet under 3 år.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>201.432</b>	<b>216.762</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-148.095	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>53.337</b>	<b>216.762</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		253.704	-19.065
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-129.400	-145.782
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>177.641</b>	<b>51.915</b>
Skat af årets resultat .....	2	-30.445	-8.014
<b>Årets resultat .....</b>		<b>147.196</b>	<b>43.901</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		147.196	43.901
<b>I alt .....</b>		<b>147.196</b>	<b>43.901</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		6.375.000	7.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.375.000</b>	<b>7.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.375.000</b>	<b>7.400.000</b>
Andre tilgodehavender .....		1.430	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.430</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		57.410	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>58.840</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.433.840</b>	<b>7.400.000</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		746.995	599.799
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.246.995</b>	<b>1.099.799</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		154.498	126.079
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>154.498</b>	<b>126.079</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.184.403	5.470.634
Kreditinstitutter i øvrigt .....		0	164.645
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>4.184.403</b>	<b>5.635.279</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		29.000	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		0	127.495
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		706.968	283.149
Skyldig selskabsskat .....		2.026	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		109.950	128.199
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>847.944</b>	<b>538.843</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.032.347</b>	<b>6.174.122</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.433.840</b>	<b>7.400.000</b>

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Rente tilknyttede selskaber	17.500	10.096
Andre finansielle omkostninger	111.900	135.686
	<u>129.400</u>	<u>145.782</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	2.026	0
Ændring af udskudt	28.419	8.014
	<u>30.445</u>	<u>8.014</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendome kr.
Kostpris primo	6.616.337
Tilgang	969.930
Afgang	-1.913.531
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>5.672.736</b></u>
Opskrivninger primo	783.663
Årets opskrivning	205.070
Opskrivninger vedr. årets afgang	-286.469
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>702.264</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>6.375.000</b></u>

#### 4. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	500.000	599.799	0	1.099.799
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	147.196	0	147.196
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>746.995</b>	<b>0</b>	<b>1.246.995</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	4.213.403	29.000	4.184.403	3.841.589
	<b>4.213.403</b>	<b>29.000</b>	<b>4.184.403</b>	<b>3.841.589</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 2L ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatten eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter i alt tkr. 4.213 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 6.375.

#### 8. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

2L ApS, Vesterbro 21A, 9000 Aalborg.

