

# **2L BOLIG A/S**

Vesterbro 21, st  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**19/02/2017**

**Steffen Laursen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	2L BOLIG A/S Vesterbro 21, st 9000 Aalborg  Telefonnummer: 60622831  CVR-nr: 29148619 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank
<b>Revisor</b>	NP Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab Skolegade 6 9300 Sæby DK Danmark CVR-nr: 38257846 P-enhed: 1022010065

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt og godkendt årsrapporten for 2016 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 19/02/2017

## Direktion

Steffen Lindhart Laursen  
Direktør

## Bestyrelse

Kenneth Lindhart

Esben Blok Laursen

Steffen Lindhart Laursen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i 2L BOLIG A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 2L BOLIG A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sæby, 19/02/2017

Niels Poulsen  
Registreret revisor  
NP Revision Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR: 38257846

# 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.

## Kreditforhold

Selskabet har valgt at finansiere ejendomme med kreditforeningslån med variabel rente primært med refinansiering over 3-5 år som udløber til kurs 100 på refinansieringstidspunktet.

## 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.

## 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 tabsrисici 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 acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>218.270</b>	<b>201.432</b>
Personaleomkostninger .....	1	-15.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-148.095
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>203.270</b>	<b>307.041</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		226.389	253.704
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-121.721	-129.400
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>307.938</b>	<b>177.641</b>
Skat af årets resultat .....	3	-68.726	-30.445
<b>Årets resultat .....</b>		<b>239.212</b>	<b>147.196</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		239.212	147.196
<b>I alt .....</b>		<b>239.212</b>	<b>147.196</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		7.475.000	6.375.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>7.475.000</b>	<b>6.375.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>7.475.000</b>	<b>6.375.000</b>
Andre tilgodehavender .....		9.627	1.430
Periodeafgrænsningsposter .....		1.417	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>11.044</b>	<b>1.430</b>
Likvide beholdninger .....		0	57.410
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>11.044</b>	<b>58.840</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.486.044</b>	<b>6.433.840</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		986.207	746.995
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.486.207</b>	<b>1.246.995</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		208.831	154.498
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>208.831</b>	<b>154.498</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.732.934	4.184.403
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>4.732.934</b>	<b>4.184.403</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		29.000	29.000
Gæld til banker .....		88.629	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		783.628	706.968
Skyldig selskabsskat .....		14.393	2.026
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		142.422	109.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.058.072</b>	<b>847.944</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.791.006</b>	<b>5.032.347</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.486.044</b>	<b>6.433.840</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	746.995	1.246.995
Årets resultat .....		239.212	239.212
Egenkapital, ultimo .....	500.000	986.207	1.486.207

Der har ikke været bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 regnskabsår.

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	15.000	0
	<u>15.000</u>	<u>0</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Rente tilknyttede selskaber	29.227	17.500
Andre finansielle omkostninger	92.494	111.900
	<u>121.721</u>	<u>129.400</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	14.393	2.026
Ændring af udskudt	54.333	28.419
	<u>68.726</u>	<u>30.445</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendome kr.</b>
Kostpris primo	5.672.736
Tilgang	873.611
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.546.347</b>
Opskrivninger primo	702.264
Årets opskrivning	226.389
Opskrivninger vedr. årets afgang	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>928.653</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.475.000</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	4.761.934	29.000	4.213.403	4.490.589
	<b>4.761.934</b>	<b>29.000</b>	<b>4.213.403</b>	<b>4.490.589</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 2L ApS som administrationsselskab 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. 4.762 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 7.475.