



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

2L BOLIG A/S

C/O LINDHART GRUPPEN, NIBEVEJ 40, 9200 AALBORG SV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. januar 2022

Steffen Lindhart

CVR-NR. 29 14 86 19

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	2L Bolig A/S c/o Lindhart Gruppen Nibevej 40 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 29 14 86 19 Stiftet: 25. oktober 2005 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steffen Lindhart Esben Laursen Kenneth Lindhart
Direktion	Steffen Lindhart
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for 2L Bolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. januar 2022

Direktion:

Steffen Lindhart

Bestyrelse:

Steffen Lindhart

Esben Laursen

Kenneth Lindhart

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i 2L Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 2L Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Aalborg, den 24. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		446.234	527.319
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-100.000	-39.260
DRIFTSRESULTAT		346.234	488.059
Andre finansielle indtægter.....		7.307	7.146
Andre finansielle omkostninger.....	1	-110.192	-116.770
RESULTAT FØR SKAT		243.349	378.435
Skat af årets resultat.....	2	-54.016	-42.313
ÅRETS RESULTAT		189.333	336.122
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		189.333	336.122
I ALT		189.333	336.122

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		13.250.000	13.350.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.250.000	13.350.000
ANLÆGSAKTIVER.....		13.250.000	13.350.000
Andre tilgodehavender.....		375.244	365.394
Periodeafgrænsningsposter.....		8.343	9.396
Tilgodehavender.....		383.587	374.790
Likvide beholdninger.....		568.110	364.295
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		951.697	739.085
AKTIVER.....		14.201.697	14.089.085
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		2.562.906	2.373.573
EGENKAPITAL.....		3.062.906	2.873.573
Hensættelse til udskudt skat.....		135.421	159.651
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		135.421	159.651
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.359.026	8.572.625
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.359.026	8.572.625
Prioritetsgæld.....		210.981	176.590
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.745	18.346
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.104.192	2.003.055
Selskabsskat.....		78.246	94.060
Anden gæld.....		182.510	191.185
Periodeafgrænsningsposter.....		47.670	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.644.344	2.483.236
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.003.370	11.055.861
PASSIVER.....		14.201.697	14.089.085
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	500.000	2.373.573	2.873.573
Forslag til resultatdisponering.....		189.333	189.333
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	2.562.906	3.062.906

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	40.072	39.522	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	70.120	77.248	
	110.192	116.770	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	78.246	94.060	
Regulering af udskudt skat.....	-24.230	-51.747	
	54.016	42.313	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2021.....	12.091.197	
Kostpris 31. december 2021.....	12.091.197	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	1.258.803	
Årets værdireguleringer.....	-100.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	1.158.803	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	13.250.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning, Aalborgområdet (sammenlignelige)	Boligudlejning, Øvrig Nordjylland (afkastbaseret)
Dagsværdi 31. december 2021.....	11.150.000	2.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-150.000	50.000

Dagsværdi for boligejendomme i Aalborgområdet

Boligejendommene består af 11 lejligheder i Aalborgområdet, som blev anskaffet i perioden 2015-2019. Boligejendommenes dagsværdi er fastsat ud fra sammenlignelige handelspriser på ejerlejligheder med tilsvarende størrelse, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Dagsværdi for boligejendomme i Øvrige Nordjylland

Boligejendommene består af en lejlighed i Rebild og et rækkehus i Lønstrup, som blev anskaffet i perioden 2009-2010. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 95 tkr. samlet set for lejligheden og rækkehuset, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 39 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,5 - 5,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,5 - 5,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Nordjylland.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.570.007	210.981	7.522.721	8.749.215	
	8.570.007	210.981	7.522.721	8.749.215	
 Eventualposter mv.					 5
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 2 L ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.570 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 13.250 tkr.					
			2021	2020	
Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2L Bolig A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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 egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme fastsættes, hvis muligt, ud fra handelspriser på tilsvarende ejendomme. Hvis det ikke er muligt, vurderes dagsværdien ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav eller ud fra markedsværdier af tilsvarende ejendomme typisk for ejerlejligheder eller enfamiliehuse.

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

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.