

  

## **2bak Property ApS**

Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C

**CVR-nr. 29 63 54 20**

**Årsrapport for perioden**

**1. januar til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2024

---

Lisbeth Britta Bak  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for 2bak Property 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Frederiksberg, den 6. juli 2024

### Direktion

Lisbeth Britta Bak

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i 2bak Property ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for 2bak Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 vores 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 revisorers 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.

Odense, den 6. juli 2024

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen  
Registreret revisor  
mne3901

## Selskabsoplysninger

Selskabet  
2bak Property ApS  
Suomisvej 4  
1927 Frederiksberg C  
CVR-nr.: 29 63 54 20  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023  
Hjemsted: Frederiksberg

Direktion  
Lisbeth Britta Bak

Revisor  
Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte at eje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 179.472, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 4.209.572.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2023<br>DKK     | 2022<br>TDKK |
|--|------|-----------------|--------------|
| <b>Bruttotab</b>                       |      | <b>-178.519</b> | <b>-65</b>   |
| Andre finansielle indtægter            |      | 52              | 0            |
| Finansielle omkostninger               | 2    | -1.005          | -3           |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-179.472</b> | <b>-68</b>   |
| Skat af årets resultat                 |      | 0               | 0            |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-179.472</b> | <b>-68</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                 |              |
| Overført resultat                      |      | -179.472        | -68          |
|  |      | <b>-179.472</b> | <b>-68</b>   |

## Balance 31. december

|                                 | Note | 2023<br>DKK      | 2022<br>TDKK |
|---------------------------------|------|------------------|--------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |              |
| Investeringsejendomme           | 3    | 5.042.338        | 5.320        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>5.042.338</b> | <b>5.320</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>5.042.338</b> | <b>5.320</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 825              | 2            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>825</b>       | <b>2</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>427</b>       | <b>0</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <b>1.252</b>     | <b>2</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <b>5.043.590</b> | <b>5.322</b> |



## Balance 31. december

|  | Note | 2023<br>DKK      | 2022<br>TDKK |
|--|------|------------------|--------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |              |
| Virksomhedskapital                       |      | 125.000          | 125          |
| Overført resultat                        |      | 4.084.572        | 4.264        |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>4.209.572</b> | <b>4.389</b> |
| Andre hensatte forpligtelser             |      | 754.000          | 754          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      |      | <b>754.000</b>   | <b>754</b>   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 68.207           | 167          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 4    | <b>68.207</b>    | <b>167</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 10.000           | 10           |
| Anden gæld                               |      | 1.811            | 2            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>11.811</b>    | <b>12</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          |      | <b>80.018</b>    | <b>179</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                    |      | <b>5.043.590</b> | <b>5.322</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 5    |                  |              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 6    |                  |              |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
|                                 | DKK                     | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 125.000                 | 4.264.044            | 4.389.044        |
| Årets resultat                  | 0                       | -179.472             | -179.472         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>125.000</b>          | <b>4.084.572</b>     | <b>4.209.572</b> |

## Noter

|   | 2023<br>DKK              | 2022<br>TDKK                 |                           |                               |
|---|--------------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                     |                          |                              |                           |                               |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit   | 1                        | 1                            |                           |                               |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                          |                              |                           |                               |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 0                        | 2                            |                           |                               |
| Andre finansielle omkostninger                    | 1.005                    | 1                            |                           |                               |
|   | <b>1.005</b>             | <b>3</b>                     |                           |                               |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                 |                          | Investeringsejendomme<br>DKK |                           |                               |
| Kostpris 1. januar                                |                          | 5.319.535                    |                           |                               |
| Afgang i årets løb                                |                          | -277.197                     |                           |                               |
| Kostpris 31. december                             |                          | 5.042.338                    |                           |                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>         |                          | <b>5.042.338</b>             |                           |                               |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>          |                          |                              |                           |                               |
|   | Gæld<br>1. januar<br>DKK | Gæld<br>31. december<br>DKK  | Afdrag<br>næste år<br>DKK | Restgæld<br>efter 5 år<br>DKK |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 167.175                  | 68.207                       | 0                         | 0                             |
|   | <b>167.175</b>           | <b>68.207</b>                | <b>0</b>                  | <b>0</b>                      |

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 2bak ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2023 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pr. 31. december 2023 udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr 2.500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 5.042 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2bak Property ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## Anvendt regnskabspraksis

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.