

2TInvest ApS

**Ærtebjergvej 3
4700 Næstved**

CVR-nr. 31 26 86 05

**Årsrapport for 2015/16
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 31/10 2016

Torben Brian Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juni 2015 - 31. maj 2016	10
Balance pr. 31. maj 2016	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 for 2TInvest ApS.

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. maj 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 31. oktober 2016

Direktion

Torben Brian Hansen
direktør

Tine Woetmann Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i 2TInvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 2TInvest ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 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 revisionshandlinger 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. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Næstved, den 31. oktober 2016

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

2TInvest ApS
Ærtebjergvej 3
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 26 86 05
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
Stiftet: 27. december 2007
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemsted: Næstved

Direktion

Torben Brian Hansen, direktør
Tine Woetmann Hansen, direktør

Revision

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vestre Kaj 16
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med formidling og udlejning af fast ejendom, herunder administration af fast ejendom, køb og salg af værdipapirer, samt beslægtet virksomhed mv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 149.392, og selskabets balance pr. 31. maj 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.719.642.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2TInvest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i danske kroner.

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.

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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger vedrørende ejendommene og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen i den periode indtægterne vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, samt forsikringer og skatter mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på lejere mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Investeringsejendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. maj 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6 - 8%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. juni 2015 - 31. maj 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Bruttofortjeneste		560.061	689.856
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-2.920</u>	<u>-1.280</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		557.141	688.576
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>71.482</u>	<u>24.664</u>
Resultat før finansielle poster		628.623	713.240
Finansielle indtægter	2	92.432	113.450
Finansielle omkostninger	3	<u>-539.116</u>	<u>-575.911</u>
Resultat før skat		181.939	250.779
Skat af årets resultat	4	<u>-32.547</u>	<u>-55.349</u>
Årets resultat		<u>149.392</u>	<u>195.430</u>
Overført overskud		<u>149.392</u>	<u>195.430</u>
		<u>149.392</u>	<u>195.430</u>

Balance pr. 31. maj 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		5.179.629	10.420.751
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>10.034</u>	<u>12.562</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.189.663</u>	<u>10.433.313</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>524.494</u>	<u>606.660</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>524.494</u>	<u>606.660</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.714.157</u>	<u>11.039.973</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		35.337	7.417
Andre tilgodehavender		1.838.784	11.473
Periodeafgrænsningsposter	5	<u>24.098</u>	<u>90.032</u>
Tilgodehavender		<u>1.898.219</u>	<u>108.922</u>
Likvide beholdninger		<u>220.877</u>	<u>152.312</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.119.096</u>	<u>261.234</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.833.253</u></u>	<u><u>11.301.207</u></u>

Balance pr. 31. maj 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Passiver			
Selskabskapital		126.000	126.000
Overkurs ved emission		1.299.000	1.299.000
Overført resultat		<u>294.642</u>	<u>145.250</u>
Egenkapital	6	<u>1.719.642</u>	<u>1.570.250</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>25.353</u>	<u>25.353</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>25.353</u>	<u>25.353</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.503.853	7.168.076
Selskabsskat		<u>6.196</u>	<u>43.820</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>3.510.049</u>	<u>7.211.896</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	127.800	212.280
Banker		1.417.340	1.282.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		159.629	155.908
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		618.190	468.945
Selskabsskat		43.820	0
Anden gæld		207.533	370.766
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.897</u>	<u>3.711</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.578.209</u>	<u>2.493.708</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.088.258</u>	<u>9.705.604</u>
Passiver i alt		<u>7.833.253</u>	<u>11.301.207</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	<u>68.700</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>68.700</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>2.782</u>	<u>24.664</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>2.782</u>	<u>24.664</u>
	<u><u>71.482</u></u>	<u><u>24.664</u></u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>92.432</u>	<u>113.450</u>
	<u>92.432</u>	<u>113.450</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>539.116</u>	<u>575.911</u>
	<u>539.116</u>	<u>575.911</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	10.196	49.820
Årets udskudte skat	0	5.529
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>22.351</u>	<u>0</u>
	<u>32.547</u>	<u>55.349</u>
5 Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, varme- og vandforbrug mv.		

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juni 2015	126.000	1.299.000	145.250	1.570.250
Årets resultat	0	0	149.392	149.392
Egenkapital 31. maj 2016	<u>126.000</u>	<u>1.299.000</u>	<u>294.642</u>	<u>1.719.642</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. juni 2015</u>	<u>Gæld 31. maj 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.380.556	3.631.853	127.800	2.919.543
Selskabsskat	43.820	6.196	0	0
	<u>7.424.376</u>	<u>3.638.049</u>	<u>127.800</u>	<u>2.919.543</u>

8 Eventualposter mv.

Der er ingen eventualposter.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.760, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/5 2016 udgør t.kr. 5.180.

Pant i depot af værdipapirer 525 tkr.

Ejerpantebrev i ejendom 372 tkr.