

2TInvest ApS

**Ærtebjergvej 3
4700 Næstved**

CVR-nr. 31 26 86 05

Årsrapport for 2019/20

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 16. november 2020

Torben Brian Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juni 2019 - 31. maj 2020	10
Balance pr. 31. maj 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 16. november 2020

Direktion

Torben Brian Hansen
direktør

Tine Woetmann Hansen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i 2TInvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 2TInvest ApS for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 - 31. maj 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Næstved, den 16. november 2020

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen
registreret revisor
MNE-nr. mne343

Selskabsoplysninger

Selskabet

2TInvest ApS
Ærtebjergvej 3
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 26 86 05

Regnskabsperiode: 1. juni 2019 - 31. maj 2020

Stiftet: 27. december 2007

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemsted: Næstved

Direktion

Torben Brian Hansen, direktør
Tine Woetmann Hansen, direktør

Revisor

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 2019/20 udviser et underskud på kr. 312.613, og selskabets balance pr. 31. maj 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.818.319.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende, da der er solgt ejendomme med tab.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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 omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger vedrørende ejendommene, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger vedrørende ejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

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 nettorealisation sværdi.

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 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juni 2019 - 31. maj 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Bruttofortjeneste		855.639	309.837
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-9.423	-2.814
Andre driftsomkostninger		<u>-926.150</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-79.934	307.023
Finansielle omkostninger	2	<u>-184.960</u>	<u>-168.699</u>
Resultat før skat		-264.894	138.324
Skat af årets resultat	3	<u>-47.719</u>	<u>-9.772</u>
Årets resultat		<u>-312.613</u>	<u>128.552</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-312.613</u>	<u>128.552</u>
		<u>-312.613</u>	<u>128.552</u>

Balance pr. 31. maj 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		1.755.046	5.179.629
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>9.423</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>1.755.046</u>	<u>5.189.052</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.755.046</u>	<u>5.189.052</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.500	20.681
Andre tilgodehavender		2.270.606	2.267
Udskudt skatteaktiv		8.860	0
Periodeafgrænsningsposter	5	<u>25.314</u>	<u>59.450</u>
Tilgodehavender		<u>2.352.280</u>	<u>82.398</u>
Likvide beholdninger		<u>2.575.415</u>	<u>632.652</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.927.695</u>	<u>715.050</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.682.741</u></u>	<u><u>5.904.102</u></u>

Balance pr. 31. maj 2020

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overkurs ved emission		1.299.000	1.299.000
Overført resultat		<u>393.319</u>	<u>705.931</u>
Egenkapital		<u>1.818.319</u>	<u>2.130.931</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>2.073</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>2.073</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.048.249	3.076.839
Selskabsskat		<u>53.652</u>	<u>36.042</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.101.901</u>	<u>3.112.881</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.113.185	137.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.376	146.411
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		186.053	121.574
Selskabsskat		22.030	29.720
Anden gæld		2.360.089	223.412
Periodeafgrænsningsposter		<u>28.788</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.762.521</u>	<u>658.217</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.864.422</u>	<u>3.771.098</u>
Passiver i alt		<u>6.682.741</u>	<u>5.904.102</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overkurs ved</u> <u>emission</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juni 2019	126.000	1.299.000	705.932	2.130.932
Årets resultat	0	0	-312.613	-312.613
Egenkapital 31. maj 2020	<u>126.000</u>	<u>1.299.000</u>	<u>393.319</u>	<u>1.818.319</u>

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>9.423</u>	<u>2.814</u>
	<u>9.423</u>	<u>2.814</u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>9.423</u>	<u>2.814</u>
	<u>9.423</u>	<u>2.814</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>184.960</u>	<u>168.699</u>
	<u>184.960</u>	<u>168.699</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	58.652	31.042
Årets udskudte skat	<u>-10.933</u>	<u>-21.270</u>
	<u>47.719</u>	<u>9.772</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juni 2019	5.179.629	19.037
Tilgang i årets løb	2.049.456	0
Afgang i årets løb	-5.474.039	0
Kostpris 31. maj 2020	<u>1.755.046</u>	<u>19.037</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2019	0	9.615
Årets afskrivninger	0	9.422
Af- og nedskrivninger 31. maj 2020	<u>0</u>	<u>19.037</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2020	<u>1.755.046</u>	<u>0</u>

5 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, renovation og kreditforeninger mv.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni 2019	Gæld 31. maj 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.213.939	2.161.434	1.113.185	873.000
Selskabsskat	<u>36.042</u>	<u>53.652</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.249.981</u>	<u>2.215.086</u>	<u>1.113.185</u>	<u>873.000</u>

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
7 Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.116, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/5 2020 udgør t.kr. 1.803.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. t.kr. 872 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 872 til sikkerhed for bankgæld.		