

## **2TInvest ApS**

**Præstøvej 45  
4700 Næstved**

**CVR-nr. 31 26 86 05**

**Årsrapport for 2020/21  
(13. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. november 2021

---

Torben Brian Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juni 2020 - 31. maj 2021	10
Balance pr. 31. maj 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 8. november 2021

### **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 2020 - 31. maj 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 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 8. november 2021

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne343

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

2TInvest ApS  
Præstøvej 45  
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 26 86 05

Regnskabsperiode: 1. juni 2020 - 31. maj 2021

Stiftet: 27. december 2007

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Næstved

### Direktion

Torben Brian Hansen, direktør  
Tine Woetmann Hansen, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Marskvej 27A  
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 2020/21 udviser et overskud på kr. 956.024, og selskabets balance pr. 31. maj 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.774.343.

### **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 2020/21 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.

Årsrapporten for 2020/21 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 poster 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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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 velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. maj 2021 vurderet af en uafhængig valuar.

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.

### **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 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

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 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.

### **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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juni 2020 - 31. maj 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>70.599</b>	<b>855.639</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-9.423
Andre driftsomkostninger		0	-926.150
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>70.599</b>	<b>-79.934</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		944.954	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.015.553</b>	<b>-79.934</b>
Finansielle omkostninger	1	-28.688	-184.960
<b>Resultat før skat</b>		<b>986.865</b>	<b>-264.894</b>
Skat af årets resultat	2	-30.841	-47.719
<b>Årets resultat</b>		<b><u>956.024</u></b>	<b><u>-312.613</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		956.024	-312.613
		<b><u>956.024</u></b>	<b><u>-312.613</u></b>

## Balance pr. 31. maj 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.700.000	1.755.046
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>2.700.000</u></b>	<b><u>1.755.046</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.700.000</u></b>	<b><u>1.755.046</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.936	47.500
Andre tilgodehavender		0	2.270.606
Udskudt skatteaktiv		0	8.860
Periodeafgrænsningsposter	4	<u>1.420</u>	<u>25.314</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>11.356</u></b>	<b><u>2.352.280</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.475.615</u></b>	<b><u>2.575.415</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.486.971</u></b>	<b><u>4.927.695</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>4.186.971</u></u></b>	<b><u><u>6.682.741</u></u></b>

## Balance pr. 31. maj 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overkurs ved emission		1.299.000	1.299.000
Overført resultat		1.349.343	393.319
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.774.343</u></b>	<b><u>1.818.319</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		12.301	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>12.301</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.007.347	1.048.249
Selskabsskat		2.680	53.652
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.010.027</u></b>	<b><u>1.101.901</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	56.103	1.113.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	52.376
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		195.497	186.053
Selskabsskat		50.792	22.030
Anden gæld		49.558	2.360.089
Periodeafgrænsningsposter		3.350	28.788
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>390.300</u></b>	<b><u>3.762.521</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.400.327</u></b>	<b><u>4.864.422</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.186.971</u></b>	<b><u>6.682.741</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juni 2020	126.000	1.299.000	393.319	1.818.319
Årets resultat	0	0	956.024	956.024
<b>Egenkapital 31. maj 2021</b>	<b>126.000</b>	<b>1.299.000</b>	<b>1.349.343</b>	<b>2.774.343</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	28.688	184.960
	<u><b>28.688</b></u>	<u><b>184.960</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	9.680	58.652
Årets udskudte skat	12.301	-10.933
Regulering af udskudt skat tidligere år	8.860	0
	<u><b>30.841</b></u>	<u><b>47.719</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investe- ringsejendom- me	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juni 2020	<u>1.755.046</u>	<u>19.037</u>
Kostpris 31. maj 2021	<u>1.755.046</u>	<u>19.037</u>
Årets opskrivninger	<u>944.954</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. maj 2021	<u>944.954</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2020	<u>0</u>	<u>19.037</u>
Af- og nedskrivninger 31. maj 2021	<u>0</u>	<u>19.037</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2021</b>	<u><b>2.700.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2021</b>	<u><b>1.700.000</b></u>	<u><b>0</b></u>



## Noter

### 4 Periodeafgrænsningsposter

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

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni 2020	Gæld 31. maj 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.161.434	1.063.450	56.103	820.057
Selskabsskat	53.652	2.680	0	0
	<b>2.215.086</b>	<b>1.066.130</b>	<b>56.103</b>	<b>820.057</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.063, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/5 2021 udgør t.kr. 1.755.