

2 + 3 Ejendomme ApS

Sct. Leonis Gade 14, 8800 Viborg

CVR-nr. 32 27 91 39

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2023.

Morten Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for 2 + 3 Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20. marts 2023

Direktion

Morten Jørgensen

Jacob Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i 2 + 3 Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 2 + 3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 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.

Viborg, den 20. marts 2023

Ullits & Winther

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 09 32 72

Claus Søndergaard Nielsen

statsautoriseret revisor
mne30145

Selskabsoplysninger

Selskabet

2 + 3 Ejendomme ApS
Sct. Leonis Gade 14
8800 Viborg

CVR-nr.: 32 27 91 39
Stiftet: 1. juli 2009
Hjemsted: Viborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Morten Jørgensen
Jacob Petersen

Revision

Ullits & Winther
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Agerlandsvej 1
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom samt udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen, der omfatter perioden 1. januar - 31. december 2022, udviser et resultat på 1.427.305 kr. mod 1.127.142 kr. sidste år. Balancen udviser en egenkapital på 14.386.366 kr.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2 + 3 Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Ejendomsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.947.475 | 954.201 |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 600.000 |
| Resultat før finansielle poster | 1.947.475 | 1.554.201 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -150.550 | -108.565 |
| Resultat før skat | 1.796.925 | 1.445.636 |
| Skat af årets resultat | -369.620 | -318.494 |
| Årets resultat | 1.427.305 | 1.127.142 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 1.500.000 | 0 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 1.127.142 |
| Disponeret fra overført resultat | -72.695 | 0 |
| Disponeret i alt | 1.427.305 | 1.127.142 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | 31.876.725 | 32.250.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 31.876.725 | 32.250.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 31.876.725 | 32.250.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 182 | 69.487 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 42.380 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 22.036 | 6.845 |
| Periodeafgrænsningsposter | 42.000 | 46.374 |
| Tilgodehavender i alt | 106.598 | 122.706 |
| Likvide beholdninger | 1.589.526 | 151.540 |
| Omsætningsaktiver i alt | 1.696.124 | 274.246 |
| Aktiver i alt | 33.572.849 | 32.524.246 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note | 2022 | 2021 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 127.000 | 127.000 |
| Overført resultat | 12.759.366 | 12.832.061 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 1.500.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | 14.386.366 | 12.959.061 |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.147.000 | 1.233.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.147.000 | 1.233.000 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.082.770 | 17.309.640 |
| Deposita | 579.045 | 555.486 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 17.661.815 | 17.865.126 |
| | | |
| 3 Kortfristet del af langfristet gæld | 243.000 | 301.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 125.000 | 66.625 |
| Selskabsskat | 0 | 63.494 |
| Anden gæld | 3.882 | 35.940 |
| Periodeafgrænsningsposter | 5.786 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 377.668 | 467.059 |
| Gældsforpligtelser i alt | 18.039.483 | 18.332.185 |
| | | |
| Passiver i alt | 33.572.849 | 32.524.246 |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført re- sultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 127.000 | 11.704.919 | 0 | 11.831.919 |
| Årets overførte overskud | 0 | 1.127.142 | 0 | 1.127.142 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 127.000 | 12.832.061 | 0 | 12.959.061 |
| Årets overførte overskud | 0 | -72.695 | 1.500.000 | 1.427.305 |
| | 127.000 | 12.759.366 | 1.500.000 | 14.386.366 |

Noter

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Årets værdiregulering | <u>0</u> | <u>600.000</u> |
| | 0 | 600.000 |
| | <u>31/12 2022</u> | <u>31/12 2021</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 27.276.698 | 27.276.698 |
| Tilgang i årets løb | 2.626.725 | 0 |
| Afgang i årets løb | <u>-2.558.841</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>27.344.582</u> | <u>27.276.698</u> |
| Regulering til dagsværdi primo | 4.973.302 | 4.373.302 |
| Årets regulering til dagsværdi | 0 | 600.000 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | <u>-441.159</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>4.532.143</u> | <u>4.973.302</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>31.876.725</u> | <u>32.250.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|-------------------------------------------|--------|
| Højeste afkastprocent 2022 (2021: 5,0 %) | 5,0 % |
| Laveste afkastprocent 2022 (2021: 3,50 %) | 3,50 % |

Noter

3. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 31/12 2022 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 31/12 2022 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.325.770 | 243.000 | 17.082.770 | 16.237.000 |
| Deposita | 579.045 | 0 | 579.045 | 0 |
| | 17.904.815 | 243.000 | 17.661.815 | 16.237.000 |

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.514 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 29.250 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Morten Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Jørgensen

Direktør

ID: d9dcc01c-4460-4d4b-a2f0-f7e4ccae9630

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 09:22:56

Underskrevet med MitID



Jacob Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Petersen

Direktør

ID: 3d74d3f8-436e-4dfd-bf88-ae1e97814fcf

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 10:16:45

Underskrevet med MitID



Claus Søndergaard Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Claus Søndergaard Nielsen

Revisor

ID: 31289325

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 10:46:44

Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Jørgensen

Dirigent

ID: d9dcc01c-4460-4d4b-a2f0-f7e4ccae9630

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 28-03-2023 kl.: 10:54:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 06e50bNXmX249695438

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.