

# 2F Ejendomme ApS

Gødvad Bygade 19, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 36 53 44 35

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2018.

---

Frank Bofill  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for 2F Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22. marts 2018

**Direktion**

Frank Bofill

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i 2F Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for 2F Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 22. marts 2018

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

**Jonna Jakobsen**

Registreret revisor  
MNE-nr. 5789

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	2F Ejendomme ApS Gødvad Bygade 19 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 36 53 44 35
	Stiftet: 6. februar 2015
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frank Bofill
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken, Søndergade 13, 8600 Silkeborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år besiddelse og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Det ordinære resultat efter skat udgør 86 t.kr. mod 391 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2F Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for en klasse B-virksomhed.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Ejendommens drift indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0%
Installationer	25 år	0%



## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>210.965</b>	<b>506.634</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-66.515	-66.515
<b>Driftsresultat</b>	<b>144.450</b>	<b>440.119</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-33.806	-38.957
<b>Resultat før skat</b>	<b>110.644</b>	<b>401.162</b>
Skat af årets resultat	-24.483	-10.531
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>86.161</b>	<b>390.631</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>86.161</b>	<b>390.631</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	86.161	390.631
<b>Disponeret i alt</b>	<b>86.161</b>	<b>390.631</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>2.855.732</u>	<u>2.922.247</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.855.732</u>	<u>2.922.247</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.855.732</u></b>	<b><u>2.922.247</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>252.704</u>	<u>47.962</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>252.704</u></b>	<b><u>47.962</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.108.436</u></b>	<b><u>2.970.209</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Virksomhedskapital	50.000	50.000
3 Overkurs ved emission	550.000	550.000
4 Overført resultat	442.494	356.333
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.042.494</b>	<b>956.333</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	12.751	1.644
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.751</b>	<b>1.644</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	1.950.000	1.950.000
Deposita	24.000	24.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.974.000	1.974.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.574	24.319
Selskabsskat	13.376	0
Anden gæld	35.241	13.913
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	79.191	38.232
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.053.191</b>	<b>2.012.232</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>3.108.436</b>	 <b>2.970.209</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	33.806	38.957
	<b><u>33.806</u></b>	<b><u>38.957</u></b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	50.000	50.000
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>3. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2017	550.000	550.000
	<b><u>550.000</u></b>	<b><u>550.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	356.333	-34.298
Årets overførte overskud eller underskud	86.161	390.631
	<b><u>442.494</u></b>	<b><u>356.333</u></b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 2.550 t.kr. i fast ejendom til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken.		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jonna Jakobsen

### Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal og Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:65449070

IP: 92.246.12.100

2018-04-03 09:35:07Z

NEM ID 

## Frank Bofill

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-178812360069

IP: 78.156.103.20

2018-04-03 09:38:43Z

NEM ID 

## Frank Bofill

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-178812360069

IP: 78.156.103.20

2018-04-03 09:38:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5T1X5-PSJ8P-T3V8U-F1WAI-AOPQ1-XHIYE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>