

# **2F Ejendomme ApS**

Gødvad Bygade 19, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 36 53 44 35

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2022.

---

Frank Bofill  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 19. marts 2022

**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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 19. marts 2022

### **Revisionshuset Tal & Tanker**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 31 56 64

Jonna Jakobsen  
Registreret revisor  
mne5789

## 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 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Frank Bofill
<b>Revisor</b>	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken, Søndergade 13, 8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 243 t.kr. mod 253 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 122 t.kr. mod 128 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 statustidspunktet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>243.274</b>	<b>252.688</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-66.515	-66.515
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>176.759</b>	<b>186.173</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-20.578	-21.317
<b>Resultat før skat</b>	<b>156.181</b>	<b>164.856</b>
Skat af årets resultat	-34.570	-36.359
<b>Årets resultat</b>	<b>121.611</b>	<b>128.497</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overføres til overført resultat	0	128.497
Disponeret fra overført resultat	-78.389	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>121.611</b>	<b>128.497</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.589.672	2.656.187
Materielle anlægsaktiver i alt	2.589.672	2.656.187
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.589.672</b>	<b>2.656.187</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	25.000	0
Andre tilgodehavender	5.529	3.197
Tilgodehavender i alt	30.529	3.197
Likvide beholdninger	266.652	256.264
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>297.181</b>	<b>259.461</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.886.853</b>	<b>2.915.648</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.262.237	1.340.626
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.512.237</b>	<b>1.390.626</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	46.592	38.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>46.592</b>	<b>38.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til pengeinstitutter	1.110.000	1.240.000
Deposita	24.000	24.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.134.000	1.264.000
Kortfristet del af langfristet gæld	130.000	130.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.077	5.000
Selskabsskat	26.378	21.630
Anden gæld	32.569	65.992
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	194.024	222.622
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.328.024</b>	<b>1.486.622</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.886.853</b>	<b>2.915.648</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	1.212.129	0	1.262.129
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>128.497</u>	<u>0</u>	<u>128.497</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.340.626	0	1.390.626
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-78.389</u>	<u>200.000</u>	<u>121.611</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>1.262.237</u></b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>1.512.237</u></b>

## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>20.578</u>	<u>21.317</u>
	<b><u>20.578</u></b>	<b><u>21.317</u></b>
<b>3. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.240.000	1.370.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-130.000</u>	<u>-130.000</u>
	<b><u>1.110.000</u></b>	<b><u>1.240.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>590.000</u>	<u>720.000</u>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.590 t.kr.</p>		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2F Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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.

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

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 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, finansielle omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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:

	Brugstid
Bygninger	40 år
Installationer	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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 gældsmetode 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 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

## Frank Bofill

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-178812360069  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2022 kl.: 10:16:27  
Underskrevet med NemID

## Frank Bofill

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-178812360069  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2022 kl.: 10:16:27  
Underskrevet med NemID

## Jonna Jakobsen

---

Som Registreret revisor NEM ID  
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker  
RID: 65449070  
Tidspunkt for underskrift: 11-04-2022 kl.: 11:25:50  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 5984a5WjkkZ247427382