

2 RR ApS

Strandvejen 102 B 5 th, 2900 Hellerup
CVR-nr. 37 99 48 71

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.12.23

Christian Sonne Winther
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

2 RR ApS
Strandvejen 102 B 5 th
2900 Hellerup
Danmark
Telefon: 22 34 38 88
Hjemsted: Hellerup
CVR-nr.: 37 99 48 71
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Direktør Christian Sonne Winther

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for 2 RR ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 22. december 2023

Direktionen

Christian Sonne Winther
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i 2 RR ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2 RR ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 22. december 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Lundqvist
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne19740

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -379.255 mod DKK 698.234 for perioden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 280.713.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttotab	-356.248	-532.822
1	Personaleomkostninger	0	-2.534.055
	Resultat før af- og nedskrivninger	-356.248	-3.066.877
	Resultat før dagsværdireguleringer	-356.248	-3.066.877
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	450.534	5.022.005
	Resultat af primær drift	94.286	1.955.128
2	Finansielle indtægter	5.050	0
3	Finansielle omkostninger	-585.544	-1.083.798
	Resultat før skat	-486.208	871.330
	Skat af årets resultat	106.953	-173.096
	Årets resultat	-379.255	698.234
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-379.255	698.234
	I alt	-379.255	698.234

AKTIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	27.729.289	18.514.190
4	Materielle anlægsaktiver i alt	27.729.289	18.514.190
	Anlægsaktiver i alt	27.729.289	18.514.190
	Fremstillede varer og handelsvarer	38.957.814	21.103.626
	Varebeholdninger i alt	38.957.814	21.103.626
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	510.050	505.000
	Andre tilgodehavender	5.109	0
	Tilgodehavender i alt	515.159	505.000
	Likvide beholdninger	220.513	653.084
	Omsætningsaktiver i alt	39.693.486	22.261.710
	Aktiver i alt	67.422.775	40.775.900

PASSIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	230.713	609.968
	Egenkapital i alt	280.713	659.968
	Hensættelser til udskudt skat	66.143	173.096
	Hensatte forpligtelser i alt	66.143	173.096
5	Gæld til kreditinstitutter	32.759.189	24.068.236
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	32.759.189	24.068.236
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	72.768
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	239.664
	Gæld til kapitalinteresser	33.888.629	15.356.168
	Deposita	209.600	0
	Anden gæld	218.501	206.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	34.316.730	15.874.600
	Gældsforpligtelser i alt	67.075.919	39.942.836
	Passiver i alt	67.422.775	40.775.900

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23		
Saldo pr. 01.07.22	50.000	609.968
Forslag til resultatdisponering	0	-379.255
Saldo pr. 30.06.23	50.000	230.713

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	0	2.534.055
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	4
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	5.050	0
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra kapitalinteresser	208.001	326.000
Renteomkostninger i øvrigt	377.543	757.798
I alt	585.544	1.083.798

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.22	15.764.190
Tilgang i året	8.764.565
Kostpris pr. 30.06.23	24.528.755
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	2.750.000
Dagsværdireguleringer i året	450.534
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	3.200.534
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	27.729.289

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til kreditinstitutter	0	32.759.189	24.068.236
I alt	0	32.759.189	24.068.236

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	27.729.289	27.729.289
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	450.534	450.534

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.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.06.23.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 27.300 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom og varebeholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 66.614 t.kr.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med til-læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdig-gørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skat-tepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskriv-ningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte an-vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-liseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremti-dig indtjening.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.