

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

**2N INVEST APS**

**H.C. Ørsteds Vej 28 C, st.**

**1879 Frederiksberg C**

**CVR-nr. 39 42 57 26**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 28/1 2021

Henrik Fruergaard Rasmussen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab opstillet efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2020	12
Noter	13-14

**Selskab**

2N Invest ApS  
H.C. Ørsteds Vej 28 C, st.  
1879 Frederiksberg C

CVR-nr. 39 42 57 26

3. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

**Direktion**

Henrik Fruergaard Rasmussen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

2N Invest ApS' hovedaktivitet er at foretage investering i og drift af fast ejendom og at drive dermed forbunden virksomhed.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for 2N Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 28. januar 2021

#### I direktionen

---

Henrik Fruergaard Rasmussen  
Direktør

## Til den daglige ledelse i 2N Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2N Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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.

Søborg, den 28. januar 2021

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Ulrik Fog Christensen  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

**Nettoomsætning**

Omsætningen omfatter indtægter fra ejendomshandeler.

Avance ved salg af ejendomme indregnes i omsætningen på salgstidspunktet.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendoms- og administrationsomkostninger.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter årets nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Seneca Invest ApS som administrativselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.



## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som concern-goodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

### Varebeholdninger

Varebeholdning omfatter ejendomme til videresalg, som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Ejendomme til videresalg måles til kostprisen med tillæg af medgåede istandsættelsesomkostninger. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgs omkostninger (nettorealisationsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	233.843	228.786
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	13.878
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-65.046</u>	<u>-68.358</u>
RESULTAT FØR SKAT	168.797	174.306
1 Skat af årets resultat	<u>-37.307</u>	<u>-35.554</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>131.490</u></u>	<u><u>138.752</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>131.490</u>	<u>138.752</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>131.490</u></u>	<u><u>138.752</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>22.019</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>22.019</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>22.019</u>
2 Ejendomme til videresalg	<u>1.166.732</u>	<u>3.511.953</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>1.166.732</u>	<u>3.511.953</u>
1 Udskudte skatteaktiver	<u>3.656</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>3.656</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>24.950</u>	<u>1.139</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.195.338</u>	<u>3.513.092</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>1.195.338</u></u>	<u><u>3.535.111</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	373.882	242.392
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>423.882</u></b>	<b><u>292.392</u></b>
1 Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.902	18.750
Selskabsskat	803	34.234
Gæld hos tilknyttede virksomheder	718.110	44.057
Anden gæld	<u>33.641</u>	<u>3.145.678</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>771.456</u></b>	<b><u>3.242.719</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>771.456</u></b>	<b><u>3.242.719</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>1.195.338</u></b>	<b><u>3.535.111</u></b>
4 Eventualaktiver		
4 Eventualforpligtelser		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

**12**

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2019	50.000	103.640	0	153.640
Udloddet udbytte		0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		<u>138.752</u>	<u>0</u>	<u>138.752</u>
Egenkapital pr. 1/1 2020	50.000	242.392	0	292.392
Udloddet udbytte		0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		<u>131.490</u>	<u>0</u>	<u>131.490</u>
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u>50.000</u>	<u>373.882</u>	<u>0</u>	<u>423.882</u>

## 1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2019</u>
Skyldig pr. 1/1 2020	34.234	0		
Betalt i året	-34.234			
Skat af årets resultat	40.963	-3.656	37.307	35.554
Betalt acontoskat 2020	<u>-40.160</u>			
SKYLDIG PR. 31/12 2020	<u>803</u>	<u>-3.656</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>37.307</u>	<u>35.554</u>

## 2 Ejendomme til videresalg

	<u>Ejendomme bestemt for salg</u>	<u>31/12 2019</u>
Kostpris pr. 1/1 2020	3.511.953	1.051.270
Tilgang i året	274.700	3.606.953
Afgang i året	<u>-2.619.921</u>	<u>-1.146.270</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	<u>1.166.732</u>	<u>3.511.953</u>

### 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

---

	<u>Tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2020	50.000
Tilgang i året	0
Afgang i året	<u>-50.000</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2020	27.981
Afgang i året	-27.981
Årets resultatandel	<u>0</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2020	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2020	<u><u>0</u></u>

### 4 Eventualforpligtelser

---

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Seneca Invest ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



# PENNEO

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

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

## Henrik Fruergaard Rasmussen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-039975381203

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-02-01 08:50:43Z

NEM ID 

## Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-02-01 11:35:23Z

NEM ID 

## Henrik Fruergaard Rasmussen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-039975381203

IP: 80.165.xxx.xxx

2021-02-01 13:33:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8NH5K-EFJA5-WODVG-C4E71-ITSPP-1360B

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>. 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>