

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

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 10/6 2020

Henrik Fruergaard Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab opstillet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2019	12
Noter	13-14

Selskab

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

CVR-nr. 39 42 57 26

2. regnskabsår

Hjemsted: Greve

Direktion

Henrik Fruergaard Rasmussen

Revision

inforevision
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 10. juni 2020

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 2019 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 10. juni 2020

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.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat 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 koncern-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 markedspolitionen, 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>2019</u>	<u>2018</u>
BRUTTOFORTJENESTE	228.786	199.458
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.878	-41.859
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-68.358</u>	<u>-11.675</u>
RESULTAT FØR SKAT	174.306	145.924
1 Skat af årets resultat	<u>-35.554</u>	<u>-42.285</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>138.752</u></u>	<u><u>103.640</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>138.752</u>	<u>103.640</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>138.752</u></u>	<u><u>103.640</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>22.019</u>	<u>8.141</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>22.019</u>	<u>8.141</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>22.019</u>	<u>8.141</u>
2 Ejendomme til videresalg	<u>3.511.953</u>	<u>1.051.270</u>
VAREBEHOLDNINGER	<u>3.511.953</u>	<u>1.051.270</u>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	1.234.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	77.263
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.773</u>
TILGODEHAVENDER	<u>0</u>	<u>1.313.036</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.139</u>	<u>39.035</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>3.513.092</u>	<u>2.403.341</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>3.535.111</u></u>	<u><u>2.411.482</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
Overført resultat	242.392	103.640
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>292.392</u>	<u>153.640</u>
1 Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
Selskabsskat	34.234	42.285
Gæld hos tilknyttede virksomheder	44.057	0
Anden gæld	<u>3.145.678</u>	<u>2.196.808</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.242.719</u>	<u>2.257.842</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.242.719</u>	<u>2.257.842</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>3.535.111</u></u>	<u><u>2.411.482</u></u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

12

	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 21/3 2018	50.000	0	0	0	50.000
Udloddet udbytte		0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		0	103.640	0	103.640
Egenkapital pr. 1/1 2019	50.000	0	103.640	0	153.640
Udloddet udbytte			0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		0	138.752	0	138.752
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>50.000</u>	<u>0</u>	<u>242.392</u>	<u>0</u>	<u>292.392</u>

1 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2018</u>
Skyldig pr. 1/1 2019	42.285	0		
Betalt i året	-42.285			
Skat af årets resultat	35.554	0	35.554	42.285
Sambeskatning 2019	<u>-1.320</u>			
SKYLDIG PR. 31/12 2019	<u>34.234</u>	<u>0</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>35.554</u>	<u>42.285</u>

2 Ejendomme til videresalg

	<u>Ejendomme bestemt for salg</u>	<u>31/12 2018</u>
Kostpris pr. 1/1 2019	1.051.270	0
Tilgang i året	3.606.953	3.580.310
Afgang i året	<u>-1.146.270</u>	<u>-2.529.040</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2019	<u>3.511.953</u>	<u>1.051.270</u>

3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>Tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris pr. 1/1 2019	50.000
Tilgang i året	0
Afgang i året	<u>0</u>
 KOSTPRIS PR. 31/12 2019	 <u>50.000</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2019	41.859
Årets resultatandel	<u>-13.878</u>
 AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2019	 <u>27.981</u>
 REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2019	 <u><u>22.019</u></u>

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

2020-06-10 07:50:30Z

NEM ID 

Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-06-10 11:35:15Z

NEM ID 

Henrik Fruergaard Rasmussen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-039975381203

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-06-11 09:59:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AGCBD-P3C4M-75G32-O2WQJ-3HTFF-BNZ4Y

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>