



## 2F Living ApS

Jovavej 37  
6000 Kolding  
CVR-nr. 39864673

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
01.04.2023

---

**Torben Hjerimitslev Jæger**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

2F Living ApS

Jovavej 37

6000 Kolding

CVR-nr.: 39864673

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Torben Hjerimitslev Jæger, direktør

Martin Munkholt, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for 2F Living ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 01.04.2023

## Direktion

**Torben Hjerimitslev Jæger**  
direktør

**Martin Munkholt**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i 2F Living ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 2F Living ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 01.04.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Kirsten Qvist Kiil-Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26746

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive boligudlejning og hermed forbundet virksomhed samt køb og salg af værdipapirer.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>356.521</b>	<b>327.058</b>
Personaleomkostninger	1	(60.000)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>296.521</b>	<b>327.058</b>
Andre finansielle indtægter	2	381.377	0
Andre finansielle omkostninger	3	(227.865)	(114.818)
<b>Resultat før skat</b>		<b>450.033</b>	<b>212.240</b>
Skat af årets resultat	4	(100.738)	(47.044)
<b>Årets resultat</b>		<b>349.295</b>	<b>165.196</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		349.295	165.196
<b>Resultatdisponering</b>		<b>349.295</b>	<b>165.196</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		10.851.299	8.267.915
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>10.851.299</b>	<b>8.267.915</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.851.299</b>	<b>8.267.915</b>
Andre tilgodehavender		0	4.925
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>4.925</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.893</b>	<b>16.410</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.893</b>	<b>21.335</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.861.192</b>	<b>8.289.250</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført overskud eller underskud		648.335	299.040
<b>Egenkapital</b>		<b>708.335</b>	<b>359.040</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.892.459	5.411.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.892.459</b>	<b>5.411.050</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	171.890	256.671
Deposita		193.963	142.008
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.122	39.180
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.796.060	2.069.257
Skyldig skat		52.713	12.044
Anden gæld	7	39.650	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.260.398</b>	<b>2.519.160</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.152.857</b>	<b>7.930.210</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.861.192</b>	<b>8.289.250</b>

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	60.000	299.040	359.040
Årets resultat	0	349.295	349.295
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60.000</b>	<b>648.335</b>	<b>708.335</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	60.000	0
	<b>60.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Øvrige finansielle indtægter	381.377	0
	<b>381.377</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	76.802	56.112
Renteomkostninger i øvrigt	151.063	58.706
	<b>227.865</b>	<b>114.818</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	100.738	47.044
	<b>100.738</b>	<b>47.044</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	8.267.915
Tilgange	2.583.384
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.851.299</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.851.299</b>

Selskabets investeringsejendomme er boligejendomme beliggende i Kolding. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommene er 100% udlejet på lejekontrakter der er opsigelige i henhold til lejelovgivningen.

Den årlige leje udgør i gennemsnit 1.000 kr. /m2.

Afkastkravet udgør i gennemsnit 5,41% pr. 31.12.2022. Der anvendes ved fastsættelsen af afkastet en lejeledighed på 5%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 917 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 14.784 kr./m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	171.890	256.671	6.892.459	4.644.463
	<b>171.890</b>	<b>256.671</b>	<b>6.892.459</b>	<b>4.644.463</b>

## 7 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	32.400	0
Anden gæld i øvrigt	7.250	0
	<b>39.650</b>	<b>0</b>

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning der består af huslejeindtægter indregnes i takt med forfald. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af kursgevinster ved omkonvertering af prioritetslån.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.