

## **T2S ApS**

c/o JEBA Ejendomsadministration  
St. Voldgade 10  
8900 Randers C

CVR.nr.: 40 95 77 07

### **ÅRSRAPPORT 2021**

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
25. januar 2022

Thomas Schioldan Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7.
Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021	10.
Balance pr. 31/12 2021	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

T2S ApS  
c/o JEBA Ejendomsadministration  
St. Voldgade 10  
8900 Randers C

CVR.nr.: 40 95 77 07

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

Stiftelsesdato: 25/11 2019

### Direktion

Thomas Schioldan Sørensen

### Revisor

HJ Revision ApS  
Agro Food Park 13  
8200 Aarhus N

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for T2S ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 25. januar 2022

### Direktion

.....  
Thomas Schioldan Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i T2S ApS

### Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Jeg har opstillet årsregnskabet for T2S ApS for regnskabsåret 1/1 2021 - 31/12 2021 på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante etiske krav, 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus N, den 25. januar 2022

HJ Revision ApS

(CVR.nr. 38140515)

Jens Faurholt  
Registreret revisor  
mne33755

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse og udlejning af boliger.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	50 år	0-95 %

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021

Note	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u> <small>(14 mdr.)</small>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.212.931</b>	<b>1.032.474</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-66.250</u>	<u>-48.897</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.146.681</b>	<b>983.577</b>
Finansielle omkostninger	<u>-270.434</u>	<u>-299.467</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>876.247</b>	<b>684.110</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-192.767</u>	<u>-150.491</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>683.480</u></b>	<b><u>533.619</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>683.480</u>	<u>533.619</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>683.480</u></b>	<b><u>533.619</u></b>

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
Grunde og bygninger	34.274.799	32.395.935
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>34.274.799</b>	<b>32.395.935</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>34.274.799</b>	<b>32.395.935</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.397	23.871
Andre tilgodehavender	0	1.722.050
Periodeafgrænsningsposter	1.616	39.838
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>21.013</b>	<b>1.785.759</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>21.013</b>	<b>1.785.759</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>34.295.812</b>	<b>34.181.694</b>

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2019/2020</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overkurs vedr. emission	10.960.000	10.960.000
Overført resultat	<u>1.217.099</u>	<u>533.619</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>12.217.099</u></b>	<b><u>11.533.619</u></b>
<b>2</b> Udskudt skat	<u>61.878</u>	<u>71.269</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>61.878</u></b>	<b><u>71.269</u></b>
<b>3</b> Anden langfristet gæld	<u>15.075.582</u>	<u>15.378.838</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.075.582</u></b>	<b><u>15.378.838</u></b>
<b>3</b> Kortfristet del af langfristet gæld	456.600	455.000
Gæld til pengeinstitutter	167.799	2.100.559
Modtagne forudbetalinger fra kunder	57.200	147.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.523	182.408
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.013.971	4.233.672
Skyldig selskabsskat	202.158	79.222
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.941.253</u></b>	<b><u>7.197.968</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>22.016.835</u></b>	<b><u>22.576.806</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>34.295.812</u></b>	<b><u>34.181.694</u></b>
<b>4</b> Eventualforpligtelser		
<b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021

	<u>1/1 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2021</u>
Anpartskapital	40.000			40.000
Overkurs vedr. emission	10.960.000			10.960.000
Overført resultat	533.619	0	683.480	1.217.099
	<b>11.533.619</b>	<b>0</b>	<b>683.480</b>	<b>12.217.099</b>

## NOTER

<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>	<b>2021</b>	<b>2019/2020</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ikke udbetalt løn i året.

<b>Note 2 - Skat</b>	<b>2021</b>	<b>2019/2020</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	202.158	79.222
Regulering af udskudt skat (indtægt)	<u>-9.391</u>	<u>71.269</u>
	<b><u>192.767</u></b>	<b><u>150.491</u></b>

<b>Note 3 - Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2021</b>	<b>2019/2020</b>
Totalkredit kr. 15.650.000	14.803.195	15.255.187
Amortisering låneomkostninger	-64.107	-66.383
Forudbetalt leje	391.647	322.517
Deposita	<u>401.447</u>	<u>322.517</u>
Gæld i alt	15.532.182	15.833.838
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-456.600</u>	<u>-455.000</u>
Langfristet gæld	<b><u>15.075.582</u></b>	<b><u>15.378.838</u></b>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<b><u>12.473.000</u></b>	<b><u>12.442.000</u></b>

### **Note 4 - Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Advokatanpartsselskabet T2S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### **Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.803 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 34.275 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 3.000 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.