

# 2P Ejendomme ApS

Stationsparken 26, st,

2600 Glostrup

CVR-nr. 41916435

## Årsrapport for 2023

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. februar 2024

---

Jack Friis  
Dirigent

## 2P Ejendomme ApS

### Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                                    | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                                  | 7  |
| Resultatopgørelse   | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

## **2P Ejendomme ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for 2P Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 19. februar 2024

#### **Direktion**

Jack Friis  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i 2P Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for 2P Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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.

2P Ejendomme ApS

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Hørsholm, den 19. februar 2024

**ReviTotal**  
**Statsautoriseret Revisionsfirma**  
CVR-nr. 19857298

Frantz Slisz  
Statsautoriseret revisor  
mne34380

## 2P Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Virksomheden</b> | 2P Ejendomme ApS<br>Stationsparken 26, st,<br>2600 Glostrup                    |
| Telefon             | 33323314   |
| Hjemmeside          | www.psykcare.dk  |
| CVR-nr.             | 41916435   |
| Stiftelsesdato      | 16. november 2020  |
| Regnskabsår         | 1. januar 2023 - 31. december 2023   |
| <b>Direktion</b>    | Jack Friis   |
| <b>Revisor</b>      | ReviTotal<br>Statsautoriseret Revisionsfirma<br>Lyngsø Alle 3<br>2970 Hørsholm |
| CVR-nr.             | 19857298   |

## 2P Ejendomme ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for 2P Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## 2P Ejendomme ApS

### Resultatopgørelse

|  | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste                      |      | 257.667        | 331.988        |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>257.667</b> | <b>331.988</b> |
| Andre finansielle indtægter            |      | 808.196        | 0              |
| Finansielle omkostninger               |      | -204.016       | -101.024       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>861.847</b> | <b>230.964</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | -12.408        | -51.329        |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>849.439</b> | <b>179.635</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 849.439        | 179.635        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>849.439</b> | <b>179.635</b> |

2P Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme                        |      | 4.195.000        | 4.195.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>4.195.000</b> | <b>4.195.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>4.195.000</b> | <b>4.195.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 77.335           | 59.055           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 230.000          | 294.136          |
| Andre tilgodehavender                        |      | 5.950            | 328.748          |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>313.285</b>   | <b>681.939</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>454.035</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>767.320</b>   | <b>681.939</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>4.962.320</b> | <b>4.876.939</b> |

2P Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 120.000          | 120.000          |
| Overført resultat   |      | 780.386          | -69.053          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>900.386</b>   | <b>50.947</b>    |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 84.480           | 84.480           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>84.480</b>    | <b>84.480</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 1.706.214        | 1.746.928        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 1    | <b>1.706.214</b> | <b>1.746.928</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 72.276           | 106.419          |
| Gæld til banker   |      | 1.438.101        | 1.475.663        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 281.731          | 942.758          |
| Selskabsskat  |      | 12.942           | 40.766           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 162.961          | 125.750          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 303.229          | 303.228          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>2.271.240</b> | <b>2.994.584</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>3.977.454</b> | <b>4.741.512</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>4.962.320</b> | <b>4.876.939</b> |
| Eventualforpligtelser   | 2    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 3    |                  |                  |
| Selskabets væsentligste aktiviteter   | 4    |                  |                  |

## Noter

**1. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.706.214                     | 72.276                           | 1.383.112                     |
|                                | <b>1.706.214</b>              | <b>72.276</b>                    | <b>1.383.112</b>              |

**2. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for ACAW ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.520 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger.

**4. Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i, at købe, sælge, udleje og udvikle fast ejendom samt, direkte eller indirekte, at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

|                                   | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>5. Medarbejderforhold</b>      |             |             |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 1           | 1           |

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jack Friis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jack Friis

Direktør

ID: 2a61be77-1bdf-47f7-a3a5-8690387e0d64

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-02-2024 kl.: 12:29:46

Underskrevet med MitID



## Jack Friis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jack Friis

Dirigent

ID: 2a61be77-1bdf-47f7-a3a5-8690387e0d64

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 21-02-2024 kl.: 12:29:46

Underskrevet med MitID



## Frantz Slisz

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frantz Slisz

Statsautoriseret Revisor

ID: 9474aeda-89dd-435f-893a-2b50e17c74ee

Tidspunkt for underskrift: 21-02-2024 kl.: 12:04:04

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 45c594qRWU251579797

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).