

**2s Ejendomme ApS**

Tværvejen 13A  
5580 Nørre Aaby

**Årsrapport for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023**

3. regnskabsår

CVR. nr. 42 31 60 24

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 5. juli 2024

---

Simon Steen Hansen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 01.01.2023 - 31.12.2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	10
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	2s Ejendomme ApS Tværvejen 13A 5580 Nørre Aaby  CVR-nr.: 42 31 60 24 Stiftet: 12. april 2021 Hjemsted: Nørre Aaby Regnskabsår: 01.01 - 31.12
<b>Direktion</b>	Simon Steen Hansen
<b>Revisor</b>	Sønderup & Partnere A/S Registrerede revisorer FSR Sydbanegade 2B - 1 6000 Kolding  <i>Kontakt@RevisorKolding.dk</i> <i>www.RevisorKolding.dk</i>
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Kolding Åpark 8H 6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for selskabet 2s Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Aaby, den 3. juli 2024

**I direktionen**

---

Simon Steen Hansen

936/1/PL/SJ

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse af 2s Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for 2s Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Kolding, den 3. juli 2024

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSEBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive ejendomsbesiddelse samt udlejning heraf, samt dermed relateret virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 61.685, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 2.619.910 og en egenkapital på kr. 612.238.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2023 - 31.12.2023

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>165.269</b>	<b>157.255</b>
1 Afskrivninger	-28.537	-23.667
<b>Driftsresultat</b>	<b>136.732</b>	<b>133.588</b>
4 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-4.435	-6.810
Finansielle indtægter	3.575	1.125
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-16.149	0
Finansielle omkostninger	-39.209	-36.406
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>80.514</b>	<b>91.497</b>
2 Skat af årets resultat	-18.829	-9.164
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>61.685</b>	<b>82.333</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	61.685	82.333
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>61.685</b>	<b>82.333</b>

## BALANCE PR. 31.12.2023

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3 Grunde og bygninger	2.336.577	2.365.114
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.336.577</b>	<b>2.365.114</b>
4 Kapitalinteresser	8.755	13.190
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	209.750	66.175
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>218.505</b>	<b>79.365</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.555.082</b>	<b>2.444.479</b>
Andre tilgodehavender	64.828	60.790
Selskabsskat	0	11.272
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>64.828</b>	<b>72.062</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>64.828</b>	<b>72.062</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.619.910</b>	<b>2.516.541</b>



## BALANCE PR. 31.12.2023

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	112.238	50.552
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>612.238</b>	<b>550.552</b>
Hensættelser til udskudt skat	26.241	20.436
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>26.241</b>	<b>20.436</b>
Prioritetsgæld	1.145.698	1.237.190
Gæld til tilknyttede virksomheder	434.206	409.329
Anden gæld	190.482	144.382
5 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.770.386</b>	<b>1.790.901</b>
Prioritetsgæld	91.493	90.590
Kreditinstitutter	3.661	478
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.370	19.372
Selskabsskat	13.024	0
Anden gæld	83.497	44.212
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>211.045</b>	<b>154.652</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>1.981.431</b>	<b>1.945.553</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.619.910</b>	<b>2.516.541</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2023

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>500.000</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	50.552
Årets resultat	61.686
<b>Saldo ultimo</b>	<b>112.238</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>612.238</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger	28.537	23.667
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>28.537</b>	<b>23.667</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.024	-11.272
Årets ændring i udskudt skat	5.805	20.436
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>18.829</b>	<b>9.164</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2023	2.411.941	2.126.325
Tilgang 2023	0	285.616
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>2.411.941</b>	<b>2.411.941</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2023	46.827	23.160
Afskrivninger i 2023	28.537	23.667
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>75.364</b>	<b>46.827</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>2.336.577</b>	<b>2.365.114</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>4 Kapitalinteresser</b>		
Kostpris pr. 01.01.2023	20.000	20.000
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
Værdireguleringer pr. 01.01.2023	-6.810	0
Årets resultatandele efter skat	-4.435	-6.810
<b>Værdireguleringer pr. 31.12.2023</b>	<b>-11.245</b>	<b>-6.810</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>8.755</b>	<b>13.190</b>

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Ejerandel</u>
Kapitalandele i kapitalinteresser specificeres således:		
SiTi Ejendomme ApS, Nørre Aaby	40.000	50%
<i>Resultat og egenkapital iflg. sidste regnskab</i>	-8.871	17.509

### **5 Langfristede gældsforpligtelser**

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	1.395.189	1.419.403
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	466.690	462.088
Heraf kortfristet del	-91.493	-90.590
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.770.386</b>	<b>1.790.901</b>

### **6 Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.237, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.337.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, ændring i lagre, andre driftsindtægter samt eksterne

Nettoomsætningen 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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder produktionsomkostninger, lokaleomkostninger, salgsomkostninger, autoomkostninger, administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar, der består af maskiner, inventar og biler – herunder leasingsaktiver, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og sats:er:

Bygninger: 2-10% lineært - scrapværdi kr. 1.213.573.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 32.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i kapitalinteresser er indregnet til andelen i de respektive virksomheders regnskabsmæssig indre værdi på balancedagen efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af kapitalinteressers resultat. Ændringer i kapitalinteressers egenkapital reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Øvrige værdipapirer og andre kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Tilgodehavender**

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

### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.