

## **2s Ejendomme ApS**

**Tværvejen 13A  
5580 Asperup Mark**

**CVR-nr. 42 31 60 24**

**Årsrapport for 2022  
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. juni 2023

---

Simon Steen Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	8
Balance pr. 31. december 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for 2s Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asperup Mark, den 23. juni 2023

### **Direktion**

Simon Steen Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i 2s Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for 2s Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 23. juni 2023

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34151

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

2s Ejendomme ApS  
Tværvejen 13A  
5580 Asperup Mark

CVR-nr.: 42 31 60 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 12. april 2021

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Nørre Aaby

### Direktion

Simon Steen Hansen, direktør

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Torvet 7  
8600 Silkeborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 82.333, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 550.552.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2s Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Øvrige bygninger	10-50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>157.254</b>	<b>-31.111</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-23.667</u>	<u>-23.160</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>133.587</b>	<b>-54.271</b>
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		-6.810	0
Finansielle indtægter		1.125	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-36.405</u>	<u>-3.925</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>91.497</b>	<b>-58.196</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-9.164</u>	<u>26.415</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>82.333</u></b>	<b><u>-31.781</u></b>
Overført resultat		<u>82.333</u>	<u>-31.781</u>
		<b><u>82.333</u></b>	<b><u>-31.781</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.365.115</u>	<u>2.103.165</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>2.365.115</b></u>	<u><b>2.103.165</b></u>
Kapitalandele i kapitalinteresser		13.190	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>66.175</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>79.365</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.444.480</b></u>	<u><b>2.103.165</b></u>
Selskabsskat		0	26.415
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>60.790</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>60.790</b></u>	<u><b>26.415</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>35.969</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>60.790</b></u>	<u><b>62.384</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.505.270</b></u></u>	<u><u><b>2.165.549</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	40.000
Overført resultat		<u>50.552</u>	<u>-31.781</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>550.552</u></b>	<b><u>8.219</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>20.436</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>20.436</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.237.190	1.417.474
Selskabsdeltagere og ledelse		<u>500.000</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.737.190</u></b>	<b><u>1.417.474</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	90.590	0
Banker		478	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.372	3.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.440	673.107
Anden gæld		1.012	20.349
Deposita		<u>43.200</u>	<u>43.200</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>197.092</u></b>	<b><u>739.856</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.934.282</u></b>	<b><u>2.157.330</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.505.270</u></b>	<b><u>2.165.549</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-31.781	8.219
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	460.000	0	460.000
Årets resultat	0	82.333	82.333
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>50.552</b>	<b>550.552</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-31.781	-31.781
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>-31.781</b>	<b>8.219</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>36.405</u>	<u>3.925</u>
	<b><u>36.405</u></b>	<b><u>3.925</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-11.272	-26.415
Årets udskudte skat	<u>20.436</u>	<u>0</u>
	<b><u>9.164</u></b>	<b><u>-26.415</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2022		2.126.326
Tilgang i årets løb		<u>285.616</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>2.411.942</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		23.160
Årets afskrivninger		<u>23.667</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022		<u>46.827</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>2.365.115</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.417.474	1.327.780	90.590	865.702
Selskabsdeltagere og ledelse	0	500.000	0	500.000
	<b>1.417.474</b>	<b>1.827.780</b>	<b>90.590</b>	<b>1.365.702</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.328, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.348.

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.

## Simon Steen Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Steen Hansen

Direktør

ID: d9cf22d9-cc97-47bb-9530-1267b97d965a

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 16:49:14

Underskrevet med MitID



## Simon Steen Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Steen Hansen

Dirigent

ID: d9cf22d9-cc97-47bb-9530-1267b97d965a

Tidspunkt for underskrift: 05-07-2023 kl.: 16:49:14

Underskrevet med MitID



## Jens Villemann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Villemann

Statsautoriseret revisor

På vegne af Kreston SR Statautoriseret revisionspartnersel...

ID: 12a273ad-c86b-49b7-91d7-60b22fb40bb7

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2023 kl.: 11:38:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a5bde3YKsRz250394964

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).