BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

2L Estates ApS

CVR-nr. 34 69 06 42

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.04.15

Leif Peter Madsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

2L Estates ApS
Mejlgade 68, 1.th.
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 34 69 06 42

Direktion

Leif Peter Madsen
Jakob Lawaetz

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for 2L Estates ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 15. april 2015

Direktionen

Leif Peter Madsen

Jakob Lawaetz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i 2L Estates ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for 2L Estates ApS for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 15. april 2015

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i værdipapirer, fast ejendom m.v., at udøve aktiviteter som holdingselskab samt al virksomhed, som efter direktionens skøn er beslægtet hermed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 2.105.472 mod DKK 2.200.767 for tiden 17.08.12 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.386.239.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

Note		2014 DKK	17.08.12 31.12.13 DKK
	Bruttotab	**-240.913**	**-185.767**
1	Personaleomkostninger	-1.002.305	-724.888
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.000	-25.000
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.531.973	4.152.050
	Resultat af primær drift	**3.263.755**	**3.216.395**
2	Andre finansielle omkostninger	-501.567	-371.628
	Resultat før skat	**2.762.188**	**2.844.767**
3	Skat af årets resultat	-656.716	-644.000
	Årets resultat	**2.105.472**	**2.200.767**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	2.105.472	2.200.767
I alt	**2.105.472**	**2.200.767**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
	Investeringsejendomme	5.204.315	12.180.777
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.000	75.000
4	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**5.254.315**	**12.255.777**
	Anlægsaktiver i alt	**5.254.315**	**12.255.777**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.105	3.922.300
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.565.791	0
	Tilgodehavender i alt	**2.572.896**	**3.922.300**
	Likvide beholdninger	**5.534.154**	**0**
	Omsætningsaktiver i alt	**8.107.050**	**3.922.300**
	Aktiver i alt	**13.361.365**	**16.178.077**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	4.306.239	2.200.767
5	**Egenkapital i alt**	**4.386.239**	**2.280.767**
	Hensættelser til udskudt skat	493.000	644.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**493.000**	**644.000**
	Gæld til realkreditinstitutter	0	2.772.224
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.541.856	2.442.292
6	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**2.541.856**	**5.214.516**
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	95.000
	Gæld til kreditinstitutter	5.076.108	7.872.670
	Selskabsskat	807.716	0
	Anden gæld	56.446	71.124
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**5.940.270**	**8.038.794**
	Gældsforpligtelser i alt	**8.482.126**	**13.253.310**
	Passiver i alt	**13.361.365**	**16.178.077**

7 Eventualforpligtelser
8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest-værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes ekstern vurdering.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Noter

	2014 DKK	17.08.12 31.12.13 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	991.078	716.969
Andre omkostninger til social sikring	11.227	7.919
I alt	1.002.305	724.888
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	57.043	56.292
Øvrige finansielle omkostninger	444.524	315.336
I alt	501.567	371.628
3. Skatter		
Årets aktuelle skat	807.716	0
Årets udskudte skat	-151.000	644.000
I alt	656.716	644.000

4. Materielle anlægsaktiver

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene, idet disse er optaget til mæglervurderinger.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 17.08.12 - 31.12.13		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	80.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	2.200.767
Saldo pr. 31.12.13	80.000	2.200.767
Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14		
Saldo pr. 01.01.14	80.000	2.200.767
Forslag til resultatdisponering	0	2.105.472
Saldo pr. 31.12.14	80.000	4.306.239

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.772.224
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.541.856	2.442.292
I alt	2.541.856	5.214.516

7. Eventualforpligtelser

7. Eventualforpligtelser - fortsat -

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søstervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Dattervirksomhedernes gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 3.326.

8. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.750, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 11.181. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.