



TWO B ApS

Pilevej 2C, 1.
3300 Frederiksværk
CVR-nr. 31 05 32 18

Årsrapport for 2024/25

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2026

Henrik Bjerre
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for TWO B 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. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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.

Frederiksværk, den 29. januar 2026

Direktion

Henrik Bjerre
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i TWO B ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TWO B ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vores 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.

Roskilde, den 29. januar 2026

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Jesper Hansen
statsautoriseret revisor
mne52674



Selskabsoplysninger

Selskabet

TWO B ApS
Pilevej 2C, 1.
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 31 05 32 18

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Stiftet: 30. oktober 2007

Regnskabsår: 18. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksværk

Direktion

Henrik Bjerre, direktør



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder udlejning, udvikling og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten, udover oplyste i regnskabsnote 2, hvortil der henvises.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 771.254, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 448.034.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser. Selskabets kapital forventes reetableret ved fremtidig indtjening.

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 TWO B ApS for 2024/25 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 2024/25 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.

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 salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		332.764	276.176
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-784.800</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-452.036	276.176
Finansielle indtægter		13	19
Finansielle omkostninger		<u>-313.788</u>	<u>-305.069</u>
Resultat før skat		-765.811	-28.874
Skat af årets resultat	5	<u>-5.443</u>	<u>5.443</u>
Årets resultat		<u>-771.254</u>	<u>-23.431</u>
Overført resultat		<u>-771.254</u>	<u>-23.431</u>
		<u>-771.254</u>	<u>-23.431</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>4.200.000</u>	<u>4.984.800</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>4.200.000</u>	<u>4.984.800</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.200.000</u>	<u>4.984.800</u>
Andre tilgodehavender		0	569
Udskudt skatteaktiv		0	5.443
Selskabsskat		<u>14.438</u>	<u>5.000</u>
Tilgodehavender		<u>14.438</u>	<u>11.012</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>437</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.438</u>	<u>11.449</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.214.438</u></u>	<u><u>4.996.249</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-573.034	198.220
Egenkapital		-448.034	323.220
Banker		876.277	1.208.662
Gæld til realkreditinstitutter		1.805.871	1.904.659
Selskabsdeltagere og ledelse		1.404.623	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.086.771	3.113.321
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	421.400	225.000
Banker		44.318	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	70.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.204.314
Selskabsskat		0	3.092
Anden gæld		89.983	57.302
Kortfristede gældsforpligtelser		575.701	1.559.708
Gældsforpligtelser i alt		4.662.472	4.673.029
Passiver i alt		4.214.438	4.996.249
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Oplysning om dagsværdi	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	198.220	323.220
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-771.254</u>	<u>-771.254</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u>125.000</u>	<u>-573.034</u>	<u>-448.034</u>

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har efter balancedagen igangsat en salgsproces af investeringsejendommen i selskabet og forventer at realisere salget i løbet af næste regnskabsperiode. Baseret på salget, tilføres selskabet tilstrækkelig likviditet, til at imødekomme gældsforpligtelserne som de forfalder.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2025 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af sammenlignelige handler.

Grundlaget for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 6, hvortil der henvises.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske salgspriser i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

3 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
kr.	kr.
<u>1</u>	<u>1</u>

Udover en ulønnet direktion har selskabet ikke ansatte.

Noter

	<u>2024/25</u> kr.
4 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendomme	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>4.984.800</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-784.800</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>4.200.000</u>

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>5.443</u>	<u>-5.443</u>
	<u>5.443</u>	<u>-5.443</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024	<u>4.984.800</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>4.984.800</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024	0
Årets værdireguleringer	<u>-784.800</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025	<u>-784.800</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>4.200.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien er baseret på værdien pr. kvm, som er vurderet på baggrund af den gennemsnitlige kvm-pris for samme type ejendomme i kommunen, reguleret for de gældende forhold for den indregnede ejendom, såsom behov for vedligehold, samt ledelsens vurdering af en realistisk kvm pris.

Ledelsen har vurderet at en kvadratmeterpris på kr. 19.355 værende retvisende for ejendommen.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Banker	1.348.662	1.200.277	324.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.989.659	1.903.271	97.400	1.412.341
Selskabsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>1.404.623</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.338.321</u>	<u>4.508.171</u>	<u>421.400</u>	<u>1.412.341</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.903.271, er der givet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 juni 2025 udgør t.kr. 4.200.000.