



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**2 B INVEST APS**  
**NIBEVEJ 14, MASTRUP, 9530 STØVRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2017 - 30. APRIL 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. oktober 2018

---

Finn Bødstrup

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring .....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	2 B Invest ApS Nibevej 14 Mastrup 9530 Støvring
	E-mail: fb@advokatfirmaet.dk
	CVR-nr.: 25 13 06 42
	Stiftet: 9. december 1999
	Hjemsted: Rebild
	Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018
<b>Direktion</b>	Gert Bødstrup Finn Bødstrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Nytorv 1 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for 2 B Invest 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. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 6. oktober 2018

Direktion:

---

Gert Bødstrup

---

Finn Bødstrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejerne i 2 B Invest ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for 2 B Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 6. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning med dertil beslægtet formål.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 88 tkr., og selskabets balance pr. 30. april 2018 udviser en egenkapital på 2.363 tkr.

Årets resultat er negativt påvirket af kurstab 233 tkr. i forbindelse med omlægning af lån.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>1.115.751</b>	<b>1.215.683</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	97.875
Andre finansielle omkostninger.....		-1.002.968	-878.331
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>112.783</b>	<b>435.227</b>
Skat af årets resultat.....	1	-24.812	-95.750
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>87.971</b>	<b>339.477</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		87.971	339.477
<b>I ALT.....</b>		<b>87.971</b>	<b>339.477</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		25.957.000	25.957.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	25.957.000	25.957.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>25.957.000</b>	<b>25.957.000</b>
Udskudte skatteaktiver.....		22.443	124.167
Andre tilgodehavender.....		0	23.900
Tilgodehavender.....		22.443	148.067
Likvide beholdninger.....		2.613	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>25.056</b>	<b>148.067</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.982.056</b>	<b>26.105.067</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.237.648	1.876.993
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>2.362.648</b>	<b>2.001.993</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.821.317	15.268.939
Banklån.....		1.100.808	1.109.567
Renteswap.....		4.944.109	5.289.376
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	21.866.234	21.667.882
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	589.954	1.318.783
Gæld til pengeinstitutter.....		312.675	306.317
Anden gæld.....		850.545	784.477
Periodeafgrænsningsposter.....		0	25.615
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.753.174	2.435.192
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>23.619.408</b>	<b>24.103.074</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.982.056</b>	<b>26.105.067</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		



## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	24.812	95.750	
	<b>24.812</b>	<b>95.750</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. maj 2017.....		20.814.389	
<b>Kostpris 30. april 2018.....</b>		<b>20.814.389</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2017.....		5.142.611	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2018.....</b>		<b>5.142.611</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018.....</b>		<b>25.957.000</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Selskabets investeringsejendomme består af lejligheder beliggende i Aalborg Kommune.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer anvendes disse.

Ved beregningen er anvendt afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed mv.

Afkastkravet på 4,25 - 4,75 % svarer til afkastkravet for tilsvarende ejendomme.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. maj 2017.....	125.000	1.876.993	2.001.993	
Andre reguleringer.....		272.684	272.684	
Forslag til årets resultatdisponering.....		87.971	87.971	
<b>Egenkapital 30. april 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.237.648</b>	<b>2.362.648</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/5 2017 gæld i alt	30/4 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.007.939	16.006.817	185.500	15.146.730	
Banklån.....	1.427.067	1.247.308	146.500	0	
Renteswap.....	5.551.659	5.202.063	257.954	3.912.295	
	<b>22.986.665</b>	<b>22.456.188</b>	<b>589.954</b>	<b>19.059.025</b>	

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.007 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 25.957 tkr.

Til sikkerhed for al mellemværende med pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 25.957 tkr.

**Medarbejderforhold****6**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
2 (2016/17: 2)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2 B Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.