



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 2021 - 30. APRIL 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. oktober 2022

---

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 2021 - 30. april 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	2 B Invest ApS Nibevej 14 Mastrup 9530 Støvring
	CVR-nr.: 25 13 06 42 Stiftet: 9. december 1999 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022
<b>Direktion</b>	Gert Bødstrup Finn Bødstrup
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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 25. oktober 2022

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 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 relevante 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 25. oktober 2022

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

Årets resultat er negativt påvirket med 6.976 tkr af en regnskabsteknisk periodisering af tidligere års tab på renteswaps som i forbindelse med indfrielse blev tabsført direkte på egenkapitalen. I henhold til årsregnskabsloven skal disse tab overføres til resultatopgørelsen i samme periode som det sikrede påvirker resultatopgørelsen. Da de sikrede lån er indfriet i 2021/22 påvirkes årets resultat negativt med 6.976 tkr. Der er tale om en regnskabsteknisk periodisering som ikke påvirker egenkapitalen.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

### 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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>319.709</b>	<b>954.029</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-476.876	342.200
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-157.167</b>	<b>1.296.229</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-7.399.773	-618.125
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-7.556.940</b>	<b>678.104</b>
Skat af årets resultat.....	1	204.223	-557.777
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-7.352.717</b>	<b>120.327</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-7.352.717	120.327
<b>I ALT</b> .....		<b>-7.352.717</b>	<b>120.327</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		13.100.000	28.050.000
Andre investeringsaktiver.....		96.682	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>13.196.682</b>	<b>28.050.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.196.682</b>	<b>28.050.000</b>
Andre tilgodehavender.....		525.114	8.007
Periodeafgrænsningsposter.....		0	91.988
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>525.114</b>	<b>99.995</b>
Likvide beholdninger.....		307.744	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>832.858</b>	<b>99.995</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.029.540</b>	<b>28.149.995</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.574.552	2.950.710
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.699.552</b>	<b>3.075.710</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		424.327	628.550
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>424.327</b>	<b>628.550</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.302.726	15.266.625
Banklån.....		0	805.115
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>10.302.726</b>	<b>16.071.740</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		380.170	189.917
Gæld til pengeinstitutter.....		0	7.566.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Anden gæld.....		207.765	590.849
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11.825
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>602.935</b>	<b>8.373.995</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.905.661</b>	<b>24.445.735</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.029.540</b>	<b>28.149.995</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2021.....	125.000	2.950.710	3.075.710
Forslag til resultatdisponering.....		-7.352.717	-7.352.717
<b>Andre egenkapitalreguleringer</b>			
Øvrige reguleringer.....		6.976.559	6.976.559
<b>Egenkapital 30. april 2022.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.574.552</b>	<b>2.699.552</b>

Øvrige reguleringer omfatter en regnskabsteknisk overførsel af tidligere års tab på renteswaps, som ved indfrielsen blev ført direkte på egenkapitalen. I de efterfølgende regnskabsår flyttes et beløb fra egenkapitalen til resultatopgørelsen, således at det tab som har været indregnet direkte på egenkapitalen løbende overføres til resultatopgørelsen over den periode, som det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	404.883	
Regulering af udskudt skat.....	-204.223	152.894	
	<b>-204.223</b>	<b>557.777</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Investerings- ejendomme	Andre investerings- aktiver	
Kostpris 1. maj 2021 .....	20.840.889	0	
Tilgang.....	19.404	96.682	
Afgang.....	-11.382.374	0	
<b>Kostpris 30. april 2022.....</b>	<b>9.477.919</b>	<b>96.682</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2021.....	7.209.111	0	
Årets værdireguleringer.....	-19.405	0	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-3.567.625	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....</b>	<b>3.622.081</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....</b>	<b>13.100.000</b>	<b>96.682</b>	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 30. april 2022.....	13.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-476.876

Årets dagsværdiregulering i resultatopgørelsen udgør 477 tkr. Heraf udgør 19 tkr. urealiserede dagsværdireguleringer.

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme beliggende centralt i Aalborg og Nørresundby.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et driftsafkast på 445 tkr. og et afkastkrav i intervallet 3,25 - 4,20 % svarende til et gennemsnitligt afkastkrav på 3,40 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstype, ejendomsbeliggenhed mv.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>3</b>
	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.682.896	380.170	9.361.418	15.456.542	
Banklån.....	0	0	0	945.115	
	<b>10.682.896</b>	<b>380.170</b>	<b>9.361.418</b>	<b>16.401.657</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2021 udgør 13.100 tkr.					
			<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			2	2	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2 B Invest ApS for 2021/22 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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

Andre investeringsaktiver måles til kostpris. Der afskrives ikke på andre investeringsaktiver, da de ikke har en begrænset brugstid, og de ikke forventes at undergå værdiforringelse.

	Brugstid	Restværdi
Andre investeringsaktiver.....		100%

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 acontoskatter.

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.