



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 2022 - 30. APRIL 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. oktober 2023

Finn Bødstrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023 | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-13 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | 2 B Invest ApS Nibevej 14 Mastrup 9530 Støvring |
| | CVR-nr.: 25 13 06 42 Stiftet: 9. december 1999 Kommune: Rebild Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023 |
| Direktion | Gert Bødstrup Finn Bødstrup |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |
| Pengeinstitut | Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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 17. oktober 2023

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 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 17. oktober 2023

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 udviser et overskud på 139 tkr., hvilket anses som værende tilfredsstillende.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af 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 | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|----------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 315.704 | 319.709 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -7.400 | -476.876 |
| DRIFTSRESULTAT | | 308.304 | -157.167 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 15.586 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -131.297 | -7.399.773 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 192.593 | -7.556.940 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -53.105 | 204.223 |
| ÅRETS RESULTAT | | 139.488 | -7.352.717 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Ekstraordinært udbytte..... | | 600.000 | 0 |
| Overført resultat..... | | -460.512 | -7.352.717 |
| I ALT | | 139.488 | -7.352.717 |

BALANCE 30. APRIL

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 13.100.000 | 13.100.000 |
| Andre investeringsaktiver..... | | 96.682 | 96.682 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 13.196.682 | 13.196.682 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 13.196.682 | 13.196.682 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 525.114 |
| Tilgodehavender..... | | 0 | 525.114 |
| Likvide beholdninger..... | | 75.969 | 307.744 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 75.969 | 832.858 |
| AKTIVER..... | | 13.272.651 | 14.029.540 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 2.114.040 | 2.574.552 |
| EGENKAPITAL..... | | 2.239.040 | 2.699.552 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 477.432 | 424.327 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 477.432 | 424.327 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 9.934.489 | 10.302.726 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 9.934.489 | 10.302.726 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 379.975 | 380.170 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 15.000 | 15.000 |
| Anden gæld..... | | 223.240 | 207.765 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 3.475 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 621.690 | 602.935 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 10.556.179 | 10.905.661 |
| PASSIVER..... | | 13.272.651 | 14.029.540 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anparts- kapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt |
|--|---------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. maj 2022..... | 125.000 | 2.574.552 | 0 | 2.699.552 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -460.512 | 600.000 | 139.488 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ekstraordinært udbytte..... | | | -600.000 | -600.000 |
| Egenkapital 30. april 2023..... | 125.000 | 2.114.040 | 0 | 2.239.040 |

NOTER

| | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. | Note |
|--|----------------------------|-----------------------------------|----------|
| Andre finansielle indtægter | | | 1 |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 15.586 | 0 | |
| | 15.586 | 0 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 131.297 | 7.399.773 | |
| | 131.297 | 7.399.773 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Regulering af udskudt skat..... | 53.105 | -204.223 | |
| | 53.105 | -204.223 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | Investerings- ejendomme | Andre investerings- aktiver | |
| Kostpris 1. maj 2022..... | 9.477.919 | 96.682 | |
| Tilgang..... | 7.400 | 0 | |
| Kostpris 30. april 2023..... | 9.485.319 | 96.682 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022..... | 3.622.081 | 0 | |
| Årets værdireguleringer..... | -7.400 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023..... | 3.614.681 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023..... | 13.100.000 | 96.682 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | Investerings- ejendomme | |
| Dagsværdi 30. april 2023..... | | 13.100.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | | -7.400 | |

Årets dagsværdiregulering i resultatopgørelsen udgør -7 tkr.

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 470 tkr. og et afkastkrav i intervallet 3,5 - 4,0 % svarende til et gennemsnitligt afkastkrav på 3,59 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed mv.

NOTER

| | | | | | Note |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 30/4 2023 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/4 2022 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 10.314.464 | 379.975 | 9.156.708 | 10.682.896 | |
| | 10.314.464 | 379.975 | 9.156.708 | 10.682.896 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 6 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 13.100 tkr. | | | | | |
| | | | 2022/23 | 2021/22 | |
| Medarbejderforhold | | | | | 7 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | | | 2 | 2 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2 B Invest ApS for 2022/23 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 af resultat

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.