



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

2B INVEST APS
BORUPVEJ 160, 9760 VRÅ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. juni 2017

Tobias Oliver Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	2B Invest ApS Borupvej 160 9760 Vrå
	CVR-nr.: 29 18 38 72
	Stiftet: 24. november 2005
	Hjemsted: Hjørring
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Tobias Oliver Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Nykredit Bank Østergade 30 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for 2B Invest 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 12. juni 2017

Direktion:

Tobias Oliver Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i 2B Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for 2B Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 12. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter både erhvervsejendomme og boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.141.258	1.288.371
Personaleomkostninger.....	1	-139.299	-366.543
Af- og nedskrivninger.....		-83.601	-45.080
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	-44.329
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		2.085.086	0
DRIFTSRESULTAT		3.003.444	832.419
Andre finansielle indtægter.....		3.585	3
Andre finansielle omkostninger.....		-438.154	-359.290
RESULTAT FØR SKAT		2.568.875	473.132
Skat af årets resultat.....	2	-558.718	-129.782
ÅRETS RESULTAT		2.010.157	343.350
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.010.157	343.350
I ALT		2.010.157	343.350

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		27.818.714	23.782.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		345.376	45.949
Materielle anlægsaktiver.....	3	28.164.090	23.827.949
ANLÆGSAKTIVER.....		28.164.090	23.827.949
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	11.000
Periodeafgrænsningsposter.....		32.000	40.000
Tilgodehavender.....		32.000	51.000
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		32.000	51.000
AKTIVER.....		28.196.090	23.878.949
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		5.468.883	3.458.726
EGENKAPITAL.....	4	5.593.883	3.583.726
Hensættelse til udskudt skat.....		1.437.000	997.500
Andre hensatte forpligtelser.....	5	800.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.237.000	997.500
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.084.965	16.915.659
Anden gæld.....		375.600	595.123
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	17.460.565	17.510.782
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	351.740	274.727
Gæld til pengeinstitutter.....		765.717	1.119.115
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		103.257	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		119.218	117.382
Anden gæld.....		1.564.710	275.717
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.904.642	1.786.941
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.365.207	19.297.723
PASSIVER.....		28.196.090	23.878.949
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	57.510	336.324	
Pensioner.....	0	963	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.696	7.611	
Andre personaleomkostninger.....	77.093	21.645	
	139.299	366.543	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	119.218	117.382	
Regulering af udskudt skat.....	439.500	12.400	
	558.718	129.782	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2016.....	18.928.261	181.722	
Tilgang.....	3.306.323	371.528	
Afgang.....	-1.132.914	0	
Kostpris 31. december 2016.....	21.101.670	553.250	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....	0	135.773	
Årets afskrivninger	0	72.101	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....	0	207.874	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	4.749.044	0	
Årets værdireguleringer.....	1.968.000	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	6.717.044	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	27.818.714	345.376	

Dagsværdi for udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme består af 10 beboelsesejendomme, 1 erhvervsejendom og 2 blandede ejendomme. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsakfast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Det gennemsnitlige driftsakfast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.879 tkr. samlet set for de 13 ejendomme, ud fra en udlejningsprocent på 100% og årlig driftsomkostninger på 220 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,25-7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens stand og ejendommens beliggenhed. Afkastkravet på 6,25-7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ny/nyere boligejendomme i Hjørring.

NOTER

					Note
Egenkapital					4
		Selskabs-	Overført	I alt	
		kapital	overskud		
Egenkapital 31. december 2015.....		125.000	3.371.342	3.496.342	
Praksisændringer.....			87.384	87.384	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....		125.000	3.458.726	3.583.726	
Forslag til årets resultatdisponering.....			2.010.157	2.010.157	
Egenkapital 31. december 2016.....		125.000	5.468.883	5.593.883	
			2016	2015	
			kr.	kr.	
Andre hensatte forpligtelser					5
0-1 år.....			800.000	0	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.190.386	17.436.705	351.740	14.321.474	
Anden gæld.....	595.123	375.600	0	375.600	
	17.785.509	17.812.305	351.740	14.697.074	
Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 38 tkr.					
Leasingkontrakterne har en restløbetid på 48 mdr. med en samlet restleasingydelse på 152 tkr.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 2B Holding, Vrå ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 27.818 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.230 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 27.818 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.					

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2B Invest ApS for 2016 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen er indregnet som en forøgelse af egenkapitalen primo med 87 tkr. og en øget udskudt skatteforpligtelse med 25 tkr., der vedrører amortiseringen af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selsskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
--	------	-----

Investeringsejendomme måles dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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 anskaffessummen 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.

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 nettosalgspris 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til forbedringer foretaget på ejendomme som måles til dagsværdi. Forpligtelsen indregnes som omkostninger der afholdes i fremtidige regnskabsår som øger ejendommenes værdi via. anskaffelsessummen og korrigerer for dagsværdireguleringen som er baseret på en afkastbaseret beregningsmodel.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 låneoptagelse 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.