



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15, Box 140
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

2B INVEST APS
BORUPVEJ 160, 9760 VRÅ
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. april 2016

Tobias Oliver Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

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, Box 140 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Nykredit Bank Østergade 30 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 29. april 2016

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 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 29. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Bunde
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi. Mod tidligere indregning til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommene til dagsværdi. Sammenligningstallene for sidste år er ikke ændret, da dagsværdien ikke med tilstrækkelig sikkerhed har kunnet opgøres eller beregnes med tilbagevirkende kraft.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi 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 ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2B Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år bortset fra følgende ændringer:

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af selskabets investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev investeringsejendommene målt til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.
- Måling af gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi og indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer. Tidligere blev gæld vedrørende investerings-ejendomme målt til amortiseret kostpris.

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for sidste år. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forringelse af årets resultat før skat med 157 tkr. og forringelse af årets resultat efter skat med 122 tkr. Balancesummen forøges med 3.114 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene, mens egenkapitalen pr. 1. januar 2015 er forøget med 2.429 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen, ændret med 685 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Vareforbrug

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

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, autodrift, administration, lokaler, tab på debitorer 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, inklusiv 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, 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

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.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.288.371	1.077
Personaleomkostninger.....	1	-366.543	-487
Af- og nedskrivninger.....		-45.080	-19
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-156.713	0
DRIFTSRESULTAT		720.035	571
Andre finansielle indtægter.....		3	0
Andre finansielle omkostninger.....		-359.290	-335
RESULTAT FØR SKAT		360.748	236
Skat af årets resultat.....	2	-104.782	-98
ÅRETS RESULTAT		255.966	138
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		255.966	138
I ALT		255.966	138

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		23.782.000	20.194
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		45.949	54
Materielle anlægsaktiver.....	3	23.827.949	20.248
ANLÆGSAKTIVER.....		23.827.949	20.248
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		11.000	5
Periodeafgrænsningsposter.....		40.000	0
Tilgodehavender.....		51.000	5
Likvide beholdninger.....		0	29
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		51.000	34
AKTIVER.....		23.878.949	20.282
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125
Overkurs ved emission.....		0	3
Reserve for opskrivninger.....		0	1.635
Overført overskud.....		3.371.342	-951
EGENKAPITAL.....	4	3.496.342	812
Hensættelse til udskudt skat.....		972.500	300
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		972.500	300
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.028.042	17.420
Anden gæld.....		595.123	480
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	17.623.165	17.900
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	274.727	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.119.116	490
Selskabsskat.....		117.382	0
Anden gæld.....		275.717	780
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.786.942	1.270
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.410.107	19.170
PASSIVER.....		23.878.949	20.282
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	336.324	473	
Pensioner.....	963	0	
Omkostninger til social sikring.....	7.611	5	
Andre personaleomkostninger.....	21.645	9	
	366.543	487	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	117.382	0	
Regulering af udskudt skat.....	-12.600	98	
	104.782	98	
Materielle anlægsaktiver			3
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....	18.558.783	163.900	
Tilgang.....	474.173	17.822	
Kostpris 31. december 2015.....	19.032.956	181.722	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	1.635.000	0	
Praksisændring.....	-1.635.000	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	0	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	109.942	
Årets afskrivninger	0	25.831	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	135.773	
Praksisændring.....	4.749.044	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	4.749.044	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	23.782.000	45.949	

Grunde og bygninger er målt på basis af en afkastbaseret model. I den afkastbaserede model er anvendt en rentesats / afkastkrav på 6,25 - 7,00 %.

NOTER

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital						4
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	2.750	1.635.000	-951.318	811.432	
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....			-1.635.000	4.063.944	2.428.944	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	2.750	0	3.112.626	3.240.376	
Overførsel til/fra andre poster.		-2.750		2.750		
Forslag til årets resultatdisponering.....				255.966	255.966	
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	0	0	3.371.342	3.496.342	

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Praksisændringer, jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat heraf. Udskudt skat af praksisændring udgør 685 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	5
Gæld til realkreditinstitutter...	17.420.077	17.302.769	274.727	14.853.000	
Anden gæld.....	480.244	595.123	0	595.123	
	17.900.321	17.897.892	274.727	15.448.123	

Eventualposter mv.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 38 tkr.

Leasingkontrakterne har en restløbetid på 60 mdr. med en samlet restleasingydelse på 190 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed 2B Holding, Vrå ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 2B Holding, Vrå ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.303 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 23.782 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.230 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 23.782 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****8**

Ejendommenes 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 ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.