



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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2018

---

Tobias Oliver Jørgensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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. maj 2018

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 2017 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 29. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33196

## 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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.240.413</b>	<b>1.141.258</b>
Personaleomkostninger.....	1	-133.821	-139.299
Af- og nedskrivninger.....		-112.853	-83.601
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		268.404	2.085.086
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.262.143</b>	<b>3.003.444</b>
Andre finansielle indtægter.....		3	3.585
Andre finansielle omkostninger.....	2	-636.653	-438.154
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>625.493</b>	<b>2.568.875</b>
Skat af årets resultat.....	3	-163.012	-558.718
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>462.481</b>	<b>2.010.157</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		462.481	2.010.157
<b>I ALT</b> .....		<b>462.481</b>	<b>2.010.157</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		29.462.107	27.818.714
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		312.794	345.376
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>29.774.901</b>	<b>28.164.090</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>29.774.901</b>	<b>28.164.090</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		40.807	0
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>40.807</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		225.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		24.000	32.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>249.000</b>	<b>32.000</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>20.802</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>310.609</b>	<b>32.000</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.085.510</b>	<b>28.196.090</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		5.931.364	5.468.883
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>6.056.364</b>	<b>5.593.883</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.500.000	1.437.000
Andre hensatte forpligtelser.....	6	0	800.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....		<b>1.500.000</b>	<b>2.237.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.483.257	17.084.965
Anden gæld.....		383.988	375.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>18.867.245</b>	<b>17.460.565</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	385.000	351.740
Gæld til pengeinstitutter.....		2.485.835	765.717
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		91.005	103.257
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		100.012	119.218
Anden gæld.....		570.049	1.564.710
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.661.901</b>	<b>2.904.642</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>22.529.146</b>	<b>20.365.207</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.085.510</b>	<b>28.196.090</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	50.000	57.510	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.242	4.696	
Andre personaleomkostninger.....	80.579	77.093	
	<b>133.821</b>	<b>139.299</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	3.979	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	632.674	438.154	
	<b>636.653</b>	<b>438.154</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	100.012	119.218	
Regulering af udskudt skat.....	63.000	439.500	
	<b>163.012</b>	<b>558.718</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2017.....	21.101.669	553.250	
Tilgang.....	1.374.990	64.320	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>22.476.659</b>	<b>617.570</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	0	207.874	
Årets afskrivninger.....	0	96.902	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>304.776</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	6.717.044	0	
Årets værdireguleringer.....	268.404	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>6.985.448</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>29.462.107</b>	<b>312.794</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

**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 driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 2.199 tkr. samlet set for de 13 ejendomme, ud fra en udlejningsprocent på 100% og årlig driftsomkostninger på 322 tkr.

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

**Egenkapital**

5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	5.468.883	5.593.883
Forslag til årets resultatdisponering.....		462.481	462.481
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>5.931.364</b>	<b>6.056.364</b>

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Andre hensatte forpligtelser</b>		
0-1 år.....	0	800.000

6

**Langfristede gældsforpligtelser**

7

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.436.705	18.868.257	385.000	16.549.206
Anden gæld.....	375.600	383.988	0	375.600
	<b>17.812.305</b>	<b>19.252.245</b>	<b>385.000</b>	<b>16.924.806</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****8****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 38 tkr. Leasingkontrakterne har en gennemsnitlig restløbetid på 35 måneder, med en samlet forpligtelse på 110 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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 29.193 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.730 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 29.068 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****10**

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 2017 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

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.

### 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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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 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 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.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

**Tilgodehavender**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 anskaffelsestallet 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 acontoskatter.

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 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.