

2B Invest ApS

**Borupvej 160
9760 Vrå**

CVR-nr. 29 18 38 72

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 10. juli 2023

Tobias Oliver Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 10. juli 2023

Direktion

Tobias Oliver Jørgensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i 2B Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for 2B Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Hjørring, den 10. juli 2023

PJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33 86 10 44

Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49133

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på kr. 1.236.934, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.353.946.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2B Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		815.683	869.718
Personaleomkostninger	1	<u>-539.965</u>	<u>-421.542</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		275.718	448.176
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-7.208	-28.519
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-26.194</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		268.510	393.463
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-1.657.745</u>	<u>472.268</u>
Resultat før finansielle poster		-1.389.235	865.731
Finansielle indtægter		319.649	11.152
Finansielle omkostninger	3	<u>-515.138</u>	<u>-409.006</u>
Resultat før skat		-1.584.724	467.877
Skat af årets resultat	4	<u>347.790</u>	<u>-103.446</u>
Årets resultat		<u>-1.236.934</u>	<u>364.431</u>
Overført resultat		<u>-1.236.934</u>	<u>364.431</u>
		<u>-1.236.934</u>	<u>364.431</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	5	30.561.023	31.370.700
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>0</u>	<u>7.208</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>30.561.023</u>	<u>31.377.908</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.561.023</u>	<u>31.377.908</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	80.337
Andre tilgodehavender		227.540	14.240
Periodeafgrænsningsposter		<u>78.044</u>	<u>31.903</u>
Tilgodehavender		<u>305.584</u>	<u>126.480</u>
Likvide beholdninger		<u>16.559</u>	<u>10.012</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>322.143</u>	<u>136.492</u>
Aktiver i alt		<u>30.883.166</u>	<u>31.514.400</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>7.228.946</u>	<u>8.465.881</u>
Egenkapital		<u>7.353.946</u>	<u>8.590.881</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.510.116</u>	<u>1.870.094</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.510.116</u>	<u>1.870.094</u>
Banker		1.246.683	1.320.753
Gæld til realkreditinstitutter		17.757.679	16.461.331
Anden gæld		<u>342.562</u>	<u>272.537</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>19.346.924</u>	<u>18.054.621</u>
Banker	7	1.742.430	2.518.074
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	37.919
Gæld til tilknyttede virksomheder		651.997	192.345
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		117.460	3.948
Skyldigt sambeskatningsbidrag		12.188	3.168
Anden gæld		<u>118.105</u>	<u>243.350</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.672.180</u>	<u>2.998.804</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>22.019.104</u>	<u>21.053.425</u>
Passiver i alt		<u>30.883.166</u>	<u>31.514.400</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	8.465.880	8.590.880
Årets resultat	0	-1.236.934	-1.236.934
Egenkapital 31. december 2022	<u>125.000</u>	<u>7.228.946</u>	<u>7.353.946</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	531.802	413.437
Andre omkostninger til social sikring	8.163	8.105
	<u>539.965</u>	<u>421.542</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>-1.657.745</u>	<u>472.268</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-1.657.745</u>	<u>472.268</u>
	 <u>-1.657.745</u>	 <u>472.268</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	25.860	0
Andre finansielle omkostninger	482.321	409.006
Kursreguleringer omkostninger	6.957	0
	<u>515.138</u>	<u>409.006</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	12.188	3.168
Årets udskudte skat	<u>-359.978</u>	<u>100.278</u>
	<u>-347.790</u>	<u>103.446</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	22.655.800
Tilgang i årets løb	<u>848.065</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>23.503.865</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	8.714.901
Årets værdireguleringer	<u>-1.657.743</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>7.057.158</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>30.561.023</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 11 udlejningsejendomme i Hjørring, Vrå og Sæby. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.018 tkr. samlet set for de 11 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.482 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 445 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 6-6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25-6,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Hjørring, Vrå og Sæby.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Dagsværdi for erhvervsejendom

Ejendommen er en kontorejendom beliggende i Hjørring og er fuldt udlejet. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 5 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje på 360 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 74 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 8,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Hjørring.

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	393.883
Kostpris 31. december 2022	393.883
Opskrivninger 1. januar 2022	0
Opskrivninger 31. december 2022	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	386.675
Årets afskrivninger	7.208
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	393.883
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Banker		
Mellem 1 og 5 år	1.246.683	1.320.753
Langfristet del	1.246.683	1.320.753
Øvrig kortfristet gæld til banker	1.742.430	2.518.074
Kortfristet del	1.742.430	2.518.074
	2.989.113	3.838.827
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	17.757.679	16.461.331
Langfristet del	17.757.679	16.461.331
Inden for et år	0	0
	17.757.679	16.461.331
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	342.562	272.537
Langfristet del	342.562	272.537
Øvrig kortfristet anden gæld	118.105	243.350
Kortfristet del	118.105	243.350
	460.667	515.887

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 137 tkr. Leasingkontrakter har en restløbetid på mellem 70 og 45 måned, med en samlet forpligtelse på 662 tkr.

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

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis-regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 30.561 tkr.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.355 tkr. der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 30.561 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.