

2B Invest ApS

**Borupvej 160
9760 Vrå**

CVR-nr. 29 18 38 72

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 5. juli 2022

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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 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 5. juli 2022

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 2021 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 5. juli 2022

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

Per Svenningsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne8936

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 udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 364.431, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 8.590.881.

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 2021 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 2021 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens drifts-afkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det ersandsynligt, 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 indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		917.844	825.291
Personaleomkostninger	1	<u>-469.668</u>	<u>-200.729</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		448.176	624.562
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-28.519	-92.611
Andre driftsomkostninger		<u>-26.194</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		393.463	531.951
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>472.268</u>	<u>-970.960</u>
Resultat før finansielle poster		865.731	-439.009
Finansielle indtægter		11.152	9.753
Finansielle omkostninger	3	<u>-409.006</u>	<u>-424.834</u>
Resultat før skat		467.877	-854.090
Skat af årets resultat	4	<u>-103.446</u>	<u>187.640</u>
Årets resultat		<u>364.431</u>	<u>-666.450</u>
Overført resultat		<u>364.431</u>	<u>-666.450</u>
		<u>364.431</u>	<u>-666.450</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	31.370.700	30.176.998
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>7.208</u>	<u>96.007</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>31.377.908</u>	<u>30.273.005</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.377.908</u>	<u>30.273.005</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.337	287.887
Andre tilgodehavender		14.240	14.240
Periodeafgrænsningsposter		<u>31.903</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>126.480</u>	<u>302.127</u>
Likvide beholdninger		<u>10.012</u>	<u>30.074</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>136.492</u>	<u>332.201</u>
Aktiver i alt		<u>31.514.400</u>	<u>30.605.206</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.465.881	8.101.450
Egenkapital		8.590.881	8.226.450
Hensættelse til udskudt skat		1.870.094	1.769.816
Hensatte forpligtelser i alt		1.870.094	1.769.816
Banker		1.320.753	1.394.425
Gæld til realkreditinstitutter		16.461.331	16.890.370
Anden gæld		272.537	282.537
Langfristede gældsforpligtelser	7	18.054.621	18.567.332
Banker	7	2.518.074	1.372.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.919	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		192.345	406.520
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.948	154.935
Skyldigt sambeskatningsbidrag		3.168	32.624
Anden gæld		243.350	44.870
Kortfristede gældsforpligtelser		2.998.804	2.041.608
Gældsforpligtelser i alt		21.053.425	20.608.940
Passiver i alt		31.514.400	30.605.206

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	8.101.450	8.226.450
Årets resultat	0	364.431	364.431
Egenkapital 31. december 2021	<u>125.000</u>	<u>8.465.881</u>	<u>8.590.881</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	413.437	193.291
Andre omkostninger til social sikring	8.105	5.683
Andre personaleomkostninger	<u>48.126</u>	<u>1.755</u>
	<u>469.668</u>	<u>200.729</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>472.268</u>	<u>-970.960</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>472.268</u>	<u>-970.960</u>
	<u>472.268</u>	<u>-970.960</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	11.573
Andre finansielle omkostninger	<u>409.006</u>	<u>413.261</u>
	<u>409.006</u>	<u>424.834</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.168	32.624
Årets udskudte skat	<u>100.278</u>	<u>-220.264</u>
	<u>103.446</u>	<u>-187.640</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	21.934.367
Tilgang i årets løb	<u>721.433</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>22.655.800</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	8.242.631
Årets værdireguleringer	<u>472.269</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>8.714.900</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>31.370.700</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 1.936 tkr. samlet set for de 11 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 2.381 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 6-6,5% 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 299 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 83 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%

. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Hjørring.

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	681.309
Afgang i årets løb	-287.426
Kostpris 31. december 2021	393.883
Opskrivninger 1. januar 2021	0
Opskrivninger 31. december 2021	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	585.302
Årets afskrivninger	28.519
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-227.146
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	386.675
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	7.208

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
Banker		
Mellem 1 og 5 år	1.320.753	1.394.425
Langfristet del	1.320.753	1.394.425
Øvrig kortfristet gæld til banker	2.518.074	1.372.659
Kortfristet del	2.518.074	1.372.659
	<u>3.838.827</u>	<u>2.767.084</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	16.461.331	16.890.370
Langfristet del	16.461.331	16.890.370
Inden for et år	0	0
	<u>16.461.331</u>	<u>16.890.370</u>
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	272.537	282.537
Langfristet del	272.537	282.537
Øvrig kortfristet anden gæld	243.350	44.870
Kortfristet del	243.350	44.870
	<u>515.887</u>	<u>327.407</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 42 tkr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 57 måned, med en samlet forpligtelse på 197 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 2021 udgør 31.378 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 2021 udgør 31.378 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.