



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, BORUP, 9760 VRÅ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juli 2021

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	2B Invest ApS Borupvej 160 Borup 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	Sparekassen Vendsyssel Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 4. juli 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 4. juli 2021

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.

Indregning og måling af investeringsejendomme

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		850.461	1.064.153
Personaleomkostninger.....	1	-200.729	0
Af- og nedskrivninger.....		-117.781	-100.023
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		531.951	964.130
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-970.960	1.879.354
DRIFTSRESULTAT		-439.009	2.843.484
Andre finansielle indtægter.....		9.753	11.674
Andre finansielle omkostninger.....	2	-424.834	-331.309
RESULTAT FØR SKAT		-854.090	2.523.849
Skat af årets resultat.....	3	187.640	-560.721
ÅRETS RESULTAT		-666.450	1.963.128
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-666.450	1.963.128
I ALT		-666.450	1.963.128

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		30.176.998	30.614.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		96.007	147.234
Materielle anlægsaktiver.....	4	30.273.005	30.762.233
ANLÆGSAKTIVER.....		30.273.005	30.762.233
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		287.887	240.635
Andre tilgodehavender.....		14.240	14.240
Periodeafgrænsningsposter.....		0	8.000
Tilgodehavender.....		302.127	262.875
Likvide beholdninger.....		30.074	55.914
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		332.201	318.789
AKTIVER.....		30.605.206	31.081.022
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		8.101.450	8.767.900
EGENKAPITAL.....		8.226.450	8.892.900
Hensættelse til udskudt skat.....		1.769.816	1.990.080
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.769.816	1.990.080
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.458.183	16.092.711
Banklån.....		1.324.425	1.396.345
Anden gæld.....		282.537	307.352
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	18.065.145	17.796.408
Gæld til realkreditinstitutter.....		432.187	546.170
Gæld til pengeinstitutter.....		1.442.659	1.234.980
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		406.520	349.459
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		154.934	74.763
Selskabsskat.....		32.624	152.967
Anden gæld.....		44.871	13.295
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.543.795	2.401.634
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		20.608.940	20.198.042
PASSIVER.....		30.605.206	31.081.022
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	8.767.900	8.892.900
Forslag til resultatdisponering.....		-666.450	-666.450
Egenkapital 31. december 2020.....	125.000	8.101.450	8.226.450

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager.....	193.291	0	
Pensioner.....	1.909	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.774	0	
Andre personaleomkostninger.....	1.755	0	
	200.729	0	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	11.573	8.702	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	413.261	322.607	
	424.834	331.309	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	32.624	152.967	
Regulering af udskudt skat.....	-220.264	407.754	
	-187.640	560.721	
 Materielle anlægsaktiver			 4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....	639.925	21.401.408	
Tilgang.....	41.384	532.959	
Kostpris 31. december 2020.....	681.309	21.934.367	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	492.691	0	
Årets afskrivninger	92.611	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	585.302	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	9.213.591	
Årets værdireguleringer.....	0	-970.960	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	0	8.242.631	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	96.007	30.176.998	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning	Erhvervs-udlejning, kontor	Blandet benyttet
Dagsværdi 31. december 2020.....	21.539.000	3.418.000	4.918.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.098.954	412.090	-284.096

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 1.581 tkr. samlet set for de 11 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 1.968 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 387 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

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

Dagsværdi for erhvervsjendom

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 investeringsejendommens 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 94 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%.

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

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.890.370	432.187	14.921.930	16.638.881
Banklån.....	1.394.425	70.000	1.044.425	1.464.345
Anden gæld.....	282.537	0	0	307.352
	18.567.332	502.187	15.966.355	18.410.578

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 60 tkr. Leasingkontrakten har en restløbetid på 1 måned, med en samlet forpligtelse på 53 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**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 30.177 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.355 tkr. der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 30.177 tkr. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2B Invest ApS for 2020 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

Huslejeindtægter

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, 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 til 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 afkastkrav.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.