

B 73 Invest ApS
CVR-nr. 29 80 17 70
Rosenbakken 17, 8500 Grenaa

Årsrapport
1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 28 / 5 2018

Mogens Nitschke
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for B 73 Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 28 / 5 2018

Direktion

Mogens Nitschke

Bestyrelse

Søren Kristensen
Formand

Mogens Nitschke

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i B 73 Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for B 73 Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Grenaa, den 28 / 5 2018

ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 33946406

Mikkel Thybo Johansen

Statsaut. revisor

mne34331

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet B 73 Invest ApS
Rosenbakken 17
8500 Grenaa

CVR-nr.: 29 80 17 70
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017
Dokument ref.: 1324 / MTJ / CSP / MJ

Bestyrelse Søren Kristensen, formand
Mogens Nitschke

Direktion Mogens Nitschke

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, administrere og sælge fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for B 73 Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| BRUTTOFORTJENESTE | 135.481 | 150.151 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -106.289 | -103.677 |
| RESULTAT FØR SKAT | 29.192 | 46.474 |
| Skat af årets resultat..... | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | 29.192 | 46.474 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | 29.192 | 46.474 |
| DISPONERET I ALT | 29.192 | 46.474 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Investeringsejendomme | 4.007.773 | 4.007.773 |
| Materielle anlægsaktiver | 4.007.773 | 4.007.773 |
| ANLÆGSAKTIVER | 4.007.773 | 4.007.773 |
| | | |
| Andre tilgodehavender | 35.170 | 41.674 |
| Udskudt skatteaktiv | 45.000 | 45.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | 6.981 | 6.092 |
| Tilgodehavender | 87.151 | 92.766 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 87.151 | 92.766 |
| | | |
| AKTIVER | 4.094.924 | 4.100.539 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Virksomhedskapital | 625.000 | 625.000 |
| Overført resultat..... | -211.707 | -240.899 |
| EGENKAPITAL..... | 413.293 | 384.101 |
| | | |
| Prioritetsgæld..... | 1.476.733 | 1.543.686 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 675.000 | 675.000 |
| 1 Langfristede gældsforpligtelser | 2.151.733 | 2.218.686 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 72.500 | 71.500 |
| Kreditinstitutter..... | 1.375.846 | 1.318.530 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | 58.100 | 58.100 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 8.000 | 7.000 |
| Anden gæld..... | 15.452 | 42.622 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 1.529.898 | 1.497.752 |
| | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 3.681.631 | 3.716.438 |
| | | |
| PASSIVER | 4.094.924 | 4.100.539 |

- 2 Eventualposter mv.
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 1 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 1.615.186 | 1.549.233 | 72.500 | 1.227.500 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 675.000 | 675.000 | 0 | 675.000 |
| | <u>2.290.186</u> | <u>2.224.233</u> | <u>72.500</u> | <u>1.902.500</u> |

2 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i virksomhedens ejendom. Pantet omfatter herudover de til ejendommen hørende produktionsanlæg og maskiner.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret 2 ejerpantebreve nom. tkr. 1.500.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør tkr. 4.008 pr. 31. december 2017.