



ÅRSRAPPORT

1. JANUAR – 31. DECEMBER 2013

2B1GROUP EJENDOMME APS

CVR-nr. 30 73 40 25

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 26/5 2014

Biilmann

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2013	10
Balance pr. 31. december 2013	11-12
Noter	13-15

Selskab

2B1GROUP Ejendomme ApS
Tvedvængen 297
2730 Herlev

CVR-nummer 30 73 40 25

6. regnskabsår

Hjemsted: Herlev

Direktion

Gert Biilmann

Revision

INFO : REVISION
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg

Hovedaktiviteter

2B1GROUP Ejendomme ApS' hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat før skat på kr. -153.518 og har således ikke indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2013.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår, jf. det udarbejdede budget for 2014. Ledelsen forventer, at lejeindtægter kan realiseres i overensstemmelse med det udarbejdede budget.

Årsrapporten for 2B1 Group Ejendomme ApS er således aflagt med fortsat drift for øje.

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for 2B1GROUP Ejendomme 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 8. maj 2014

I direktionen



Gert Biilmann

Til kapitalejeren i 2B1GROUP Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 2B1GROUP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at der er en vis usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Fortsat drift er betinget af, at indtjeningen for 2014 kan realiseres i overensstemmelse med det udarbejdede budget.

Vi henviser til årsregnskabs note 1 om den forventede udvikling, hvori ledelsen redegør for usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

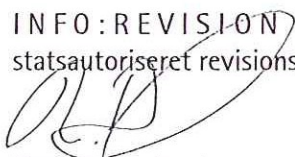
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 8. maj 2014

INFO:REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Thomas Barslund

statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter" og "eksterne omkostninger".

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, samt omkostninger i forbindelse med finansieringen af selskabets ejendomme.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomst-skattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber med 2B1GROUP Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Bygninger

50 år

Småanskaffelser under kr. 12.300 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 24,5% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelser for afdækning af forventede fremtidige transaktioner indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen – fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den afdækkede transaktion i et indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Note	2013	2012
BRUTTOFORTJENESTE	485.798	518.943
9 Personaleomkostninger	0	0
INDTJENINGSBIDRAG	485.798	518.943
5 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-149.306	-149.306
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	336.492	369.637
2 Andre finansielle indtægter	0	196
3 Øvrige finansielle omkostninger	-490.010	-515.162
RESULTAT FØR SKAT	-153.518	-145.329
4 Skat af årets resultat	-297.007	0
ÅRETS RESULTAT	-450.525	-145.329

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-450.525	-145.329
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
ÅRETS RESULTAT	-450.525	-145.329

<u>Note</u>	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5,8 Grunde og bygninger	<u>8.847.605</u>	<u>8.844.010</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>8.847.605</u>	<u>8.844.010</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>8.847.605</u>	<u>8.844.010</u>
4 Udskudte skatteaktiver	0	297.007
Periodeafgrænsningsposter	<u>15.290</u>	<u>14.878</u>
TILGODEHAVENDER	<u>15.290</u>	<u>311.885</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>383.723</u>	<u>355.939</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>399.013</u>	<u>667.824</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>9.246.618</u></u>	<u><u>9.511.834</u></u>

Note	31/12 2013	31/12 2012
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.197.364	-1.702.924
6 EGENKAPITAL	-1.072.364	-1.577.924
Gæld til realkreditinstitutter	7.537.000	7.537.000
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	7.537.000	7.537.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Kreditinstitutter i øvrigt	0	44
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	27.100
Gæld til tilknyttede virksomheder	187.503	0
Anden gæld	2.594.479	3.525.614
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	2.781.982	3.552.758
GÆLDSFORPLIGTELSE	10.318.982	11.089.758
PASSIVER I ALT	9.246.618	9.511.834
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Personaleomkostninger		

1 Going concern og finansielle risici

Vi gør opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da selskabet er afhængig af, at lejeindtægter og indtjening kan realiseres i overensstemmelse med det udarbejdede budget.

Budgettet udviser for det kommende år et positivt resultat og cash-flow.

Der henvises tillige til ledelsesberetningens afsnit "Den forventede udvikling".

Årsregnskabet er på baggrund af ovenstående aflagt under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

2 <u>Andre finansielle indtægter</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle indtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>196</u>
I ALT	<u>0</u>	<u>196</u>

3 <u>Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1.838	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>488.172</u>	<u>515.162</u>
I ALT	<u>490.010</u>	<u>515.162</u>

4 <u>Selskabsskat og udskudt skat</u>	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2012</u>
Skyldig pr. 1/1 2013	0	-297.007	0	0
Regulering tidligere år	0	0	0	0
Skat af årets resultat	0	297.007	297.007	0
Skatteværdi, sambeskatning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2013	<u>0</u>	<u>0</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>297.007</u>	<u>0</u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT	31/12 2012
Kostpris pr. 1/1 2013	9.680.229	9.680.229	9.680.229
Tilgang i året	152.901	152.901	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2013	9.833.130	9.833.130	9.680.229
Afskrivninger pr. 1/1 2013	836.219	836.219	686.913
Årets afskrivninger	149.306	149.306	149.306
Af- og nedskrivninger, afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2013	985.525	985.525	836.219
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2013	8.847.605	8.847.605	8.844.010
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0

6	Egenkapital	31/12 2013	31/12 2012
	Virksomhedskapital pr. 31/12 2013	125.000	125.000
	Overført resultat pr. 1/1 2013	-1.702.924	-3.466.164
	Modtaget koncerntilskud, moderselskab	0	2.276.822
	Urealiseret kursregulering, finansielle kontrakter	956.085	-368.253
	Overført af årets resultat	-450.525	-145.329
	Overført resultat pr. 31/12 2013	-1.197.364	-1.702.924
	Egenkapital pr. 31/12 2013	-1.072.364	-1.577.924

Anpartskapitalen består af 125.000 stk. anparter á kr. 1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7	Langfristede gældsforpligtelser			
	31/12 2013	31/12 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.537.000	7.537.000	0	7.537.000
I ALT	7.537.000	7.537.000	0	7.537.000

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev, nom. kr. 3.808.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 4.428.093 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Pantebrev, nom. kr. 3.729.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 4.419.512 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 758.948, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 4.419.512 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 225.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 4.428.093 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

9 Personaleomkostninger

Der har ikke været ansatte i selskabet.