

B 73 Invest ApS
CVR-nr. 29 80 17 70
Sølystvej 29 A, 8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 20 / 6 2025

Søren Kristensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for B 73 Invest ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20 / 6 2025

Direktion

Søren Kristensen

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 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 20 / 6 2025

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33946406

Mikkel Thybo Johansen

Statsaut. revisor

mne34331

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

B 73 Invest ApS
Sølystvej 29 A
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 80 17 70
Stiftet: 18. december 2006
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2024
Dokument ref.: 1324 / MTJ / LJ / MI

Direktion

Søren Kristensen

Revisor

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge, pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens ansatte.

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

Immaterielle anlægsaktiver

Patenter og licenser

Patenter og licenser måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2024

	2024 kr.	2023 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	351.208	202.016
1 Personaleomkostninger.....	-202.739	-387.860
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	148.469	-185.844
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.127.969	2.395.584
DRIFTSRESULTAT	1.276.438	2.209.740
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-270.990	-143.690
Andre finansielle omkostninger.....	-7.114	-59.531
RESULTAT FØR SKAT	998.334	2.006.519
Skat af årets resultat.....	-219.831	-441.664
ÅRETS RESULTAT	778.503	1.564.855
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	778.503	1.564.855
DISPONERET I ALT	778.503	1.564.855

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
AKTIVER

	2024 kr.	2023 kr.
Erhvervede koncessioner, patenter, licenser og varemærker samt lignende rettigheder	18.750	0
Immaterielle anlægsaktiver	18.750	0
2 Investeringsejendomme	14.725.325	13.367.356
Materielle anlægsaktiver	14.725.325	13.367.356
ANLÆGSAKTIVER	14.744.075	13.367.356
Andre tilgodehavender	1.197	23.717
Tilgodehavender	1.197	23.717
Likvide beholdninger	36.681	40.343
OMSÆTNINGSAKTIVER	37.878	64.060
AKTIVER	14.781.953	13.431.416

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER

	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital	625.000	625.000
Overført resultat.....	3.609.915	2.831.412
EGENKAPITAL.....	4.234.915	3.456.412
Hensættelse til udskudt skat	1.017.041	797.211
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.017.041	797.211
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.366.789	9.010.799
3 Langfristede gældsforpligtelser	9.366.789	9.010.799
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	133.746	115.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.750	8.750
Anden gæld.....	18.395	40.877
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.317	2.317
Kortfristede gældsforpligtelser	163.208	166.994
GÆLDSFORPLIGTELSER	9.529.997	9.177.793
PASSIVER	14.781.953	13.431.416
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	195.884	355.617
Pensioner	0	21.922
Andre omkostninger til social sikring	6.855	10.321
	<u>202.739</u>	<u>387.860</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	9.295.010
Tilgang i årets løb	230.000
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2024	9.525.010
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	4.072.346
Årets opskrivninger	1.127.969
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2024.....	5.200.315
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2024	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....	<u>14.725.325</u>

Investeringssejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringssejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38

Opgørelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens resultat for det aktuelle samt tidligere år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede resultat udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er afkastkravet. Afkastkravet er for boligudlejningsejendommen fastsat til 3-5 %. Selskabet råder over en boligudlejningsejendom. I værdiansættelsen er årets aktuelle regnskabstal anvendt i forhold til værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Følsomhedsanalyse

NOTER

**Investerings-
ejendomme**

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 14.725 t.kr. pr. 31/12 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af afkastkravet kan illustreres ved, at ved en stigning i årets aktuelle afkastprocent på 1 %-point vil dagsværdien falde med 2.871 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.735 t.kr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.010.799	9.366.789	3.000.000
	<u>9.010.799</u>	<u>9.366.789</u>	<u>3.000.000</u>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
Værdi ultimo indregnet i balancen			
Investeringsejendomme		14.725.324	13.367.355
		<u>14.725.324</u>	<u>13.367.355</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen			
Investeringsejendomme		1.127.969	2.395.584
		<u>1.127.969</u>	<u>2.395.584</u>
5 Eventualposter mv.			
Der påhviler ikke virksomheden kautions- eller eventualforpligtelser.			

NOTER

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankengagement er deponeret 3 ejerpantebreve nom. 2.300 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 5.579 t.kr. pr. 31. december 2024.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Søren Kristensen

Navn returneret af MitId: Søren Kristensen

Dirigent og Direktør

ID: 757b6e7f-750b-460e-a935-49f45e09b7dc

IP-adresse: 65.52.128.24:52217

Dato for underskrift: 20-06-2025 18:53:43 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



Mikkel Thybo Johansen

Navn returneret af MitId: Mikkel Thybo Johansen

Revisor

ID: 6c68560b-05a3-44a8-a999-4196d7d5f633

IP-adresse: 87.56.214.211:20602

Dato for underskrift: 20-06-2025 18:55:00 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: c6d4e2xqJTY252643213