

bb-udlejning Aps

Dronningholmvej 58

9600 Aars

CVR-nummer 13891192

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. december 2021

Hans Martin Faber Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

bb-udlejning Aps
Dronningholmvej 58
9600 Aars

Telefon:	4267 6715
E-mail:	hm@bubbi.dk
Hjemstedskommune:	Vesthimmerlands Kommune
CVR-nummer:	13891192
Regnskabsperiode:	1. juli 2020 - 30. juni 2021

Direktion

Hans Martin F. Møller

Pengeinstitut

Jutlander Bank, Store Torv 9500 Hobro

Advokat

Lou Advokater, 8800 Viborg

Revisor

Dansk Revision Viborg
Registreret revisionsaktieselskab
Agerlandsvej 16
8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for bb-udlejning Aps.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, 7. december 2021

Direktionen:

Hans Martin F. Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i bb-udlejning Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for bb-udlejning Aps for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Viborg, 7. december 2021

Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange

Partner, Registreret revisor

mne1547

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af boliger, samt handel industri, samt køb, salg og udlejning af ejendom og materiel.

Udviklingen i 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 resultat tdkk 618 mod sidste års tdkk 1.515

Egenkapital tdkk 5.727 mod sidste års tdkk 5.109

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2020/21	2019/20
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	360.981	1.193
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	987
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-59.227	-262
	Andre driftsomkostninger	0	-21
	Resultat før finansielle poster	301.754	1.897
	Finansielle indtægter	527.886	11
	Finansielle omkostninger	-61.799	-156
	Resultat før skat	767.842	1.752
2	Skat af årets resultat	-149.435	-237
	Årets resultat	618.407	1.515
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	618.407	1.515
	Resultatdisponering i alt	618.407	1.515

		2020/21	2019/20
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
3	Investeringsejendomme	6.678.000	6.678
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	89.863	149
	Materielle anlægsaktiver	6.767.863	6.827
	Anlægsaktiver i alt	6.767.863	6.827
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	249	0
	Tilgodehavende skat	12.005	0
	Andre tilgodehavender	198	0
	Periodeafgrænsningsposter	29.245	25
	Tilgodehavender	41.697	25
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.522.582	998
	Værdipapirer og kapitalandele	1.522.582	998
5	Likvide beholdninger	9.460	563
	Omsætningsaktiver i alt	1.573.738	1.585
	Aktiver i alt	8.341.601	8.412

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Passiver pr. 30. juni			
6	Virksomhedskapital	1.125.000	1.125
	Overført resultat	4.602.338	3.984
	Egenkapital i alt	5.727.338	5.109
7	Hensættelser til udskudt skat	109.707	273
	Hensatte forpligtelser	109.707	273
	Gæld til realkreditinstitutter	893.915	1.529
	Kreditinstitutter	114.118	118
8	Langfristede gældsforpligtelser	1.008.033	1.647
	Kreditinstitutter	352.225	275
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.881	111
	Selskabsskat	283.833	18
	Anden gæld	13.134	10
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	815.449	970
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.496.523	1.384
	Gældsforpligtelser i alt	2.504.556	3.030
	Passiver i alt	8.341.601	8.412
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. juli - 30. juni			
Saldo primo	1.125	3.984	5.109
Årets resultat	0	618	618
Egenkapital ultimo	1.125	4.602	5.727

	2020/21	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Øvrige personaleomkostninger	0	0
Personaleomkostninger i alt	0	0
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	312.796	129
Regulering af udskudt skat	-163.361	108
Skat af årets resultat i alt	149.435	237
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	4.695.659	4.696
Kostpris 30. juni	4.695.659	4.696
Dagsværdiregulering 1. juli	1.982.342	1.123
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	860
Dagsværdireguleringer 30. juni	1.982.342	1.982
Investeringsejendomme i alt	6.678.000	6.678

Investeringsejendomme består af 8 udlejningsejendomme beliggende i Vesthimmerlands og Mariagerfjord Kommuner, samt garage i Esbjerg, 1 ejendom i Vesthimmerlands Kommune med erhverv og bolig. Ejendommene er anskaffet over en længere årrække. Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

	2020/21	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:		
	2021.06	2020.06
Udlejningsprocent	100	100
Tomgang beregnet	20	20
Afkastkrav i % Vesthimmerlands Kommune, bolig	6,0 til 8,0%	6,0-8,0%
Afkastkrav i % Vesthimmerlands Kommune, erhverv	7%	6%
Afkastkrav i % Mariagerfjord Kommune	6%	6%
Afkastkrav Esbjerg	5%	6%
4 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Aktiebeholdning	997.951	998
Årets realiserede handler	15.114	0
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	509.517	0
Børsnoterede aktier i alt	<u>1.522.582</u>	<u>998</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>1.522.582</u>	<u>998</u>
5 Likvide beholdninger		
Kasse	0	500
Jutlander Bank	0	51
Valutakonto DKK	6.321	9
Valutakonto usd	638	2
Nordnet nok	<u>2.501</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>9.460</u>	<u>563</u>
6 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	<u>1.125.000</u>	<u>1.125</u>
Virksomhedskapital i alt	<u>1.125.000</u>	<u>1.125</u>
7 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat,	273.068	165
Årets ændring i hensættelser	<u>-163.361</u>	<u>108</u>
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>109.707</u>	<u>273</u>

	2020/21	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	822.538	1.355
--	---------	-------

9 Eventualforpligtelser

Ingen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 894, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 3.110.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 435, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør TDKK 5.120. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 435 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætningen omfatter huslejeindtægter samt lejeindtægter fra udlejning, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen samt andre driftsindtægter fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste materielle og immaterielle anlægsaktiver, samt dagsværdiregulering på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraxis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver i øvrigt, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendom	Afskrives ikke	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-19%

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestids-

Anvendt regnskabspraksis

punktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.