

B&B Properties ApS

A. C. Meyers Vænge 3, 1.

2450 København SV

CVR-nr. 36 05 22 44

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. maj 2016

Lars Buch

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for B&B Properties 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2016

Direktion

Peter Skov-Buch
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i B&B Properties ApS

Vi har revideret årsregnskabet for B&B Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Møldrup, den 26. maj 2016

Andersen & Villemann Midt
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

B&B Properties ApS
A. C. Meyers Vænge 3, 1.
2450 København SV

CVR-nr.: 36 05 22 44
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Peter Skov-Buch, direktør

Revision

Andersen & Villemann Midt
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørregade 15
9632 Møldrup

Pengeinstitut

Jyske Bank
Algade 2
7900 Nykøbing Mors

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B&B Properties ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er ændret anvendt regnskabspraksis vedrørende grunde og bygninger, så de fremadrettet indregnes efter reglerne om investeringsejendomme i henhold til Årsregnskabslovens §38. Grunde og bygninger har tidligere været indregnet til kostpris med fradrag af regnskabsmæssige afskrivninger.

Ændring af sammenligningstal

Der er sket ændring af sammenligningstal i forhold til ovennævnte ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Effekten har påvirket årets resultat positivt med t.kr. 1.596 før skat og t.kr. 1.247 efter skat, balancesummen er forøget med t.kr. 1.475 og egenkapitalen med t.kr. 1.247. Resultatet for 2014 er påvirket positivt med t.kr. 74 før skat og t.kr. 56 efter skat, balancen er forøget med t.kr. 75 og egenkapitalen med t.kr. 56.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		504.972	214
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.513.857	38
Resultat før finansielle poster		2.018.829	252
Finansielle indtægter		137	0
Finansielle omkostninger		-134.923	-99
Resultat før skat		1.884.043	153
Skat af årets resultat	1	-414.001	-38
Årets resultat		<u>1.470.042</u>	<u>115</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.470.042	115
		<u>1.470.042</u>	<u>115</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>7.445.000</u>	<u>5.573</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>7.445.000</u>	<u>5.573</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.445.000</u>	<u>5.573</u>
Værdipapirer		<u>75.750</u>	<u>0</u>
Værdipapirer		<u>75.750</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>170.674</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>246.424</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.691.424</u></u>	<u><u>5.573</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		<u>1.585.739</u>	<u>115</u>
Egenkapital	3	<u>1.635.739</u>	<u>165</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>399.051</u>	<u>38</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>399.051</u>	<u>38</u>
Ansvarlig lånekapital		875.000	250
Gæld til realkreditinstitutter		4.274.657	4.009
Andre kreditinstitutter		<u>172.205</u>	<u>481</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.321.862</u>	<u>4.740</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	65.224	108
Kreditinstitutter		0	310
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		28.140	19
Selskabsskat		52.711	0
Anden gæld		<u>188.697</u>	<u>193</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>334.772</u>	<u>630</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.656.634</u>	<u>5.370</u>
Passiver i alt		<u>7.691.424</u>	<u>5.573</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	52.711	0
Årets udskudte skat	<u>361.290</u>	<u>38</u>
	<u>414.001</u>	<u>38</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>5.535.157</u>
Kostpris 1. januar 2015		5.535.157
Tilgang i årets løb		<u>358.143</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>5.893.300</u>
		37.843
Værdireguleringer 1. januar 2015		37.843
Årets værdireguleringer		<u>1.513.857</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>1.551.700</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>7.445.000</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	115.697	165.697
Årets resultat	0	1.470.042	1.470.042
Egenkapital 31. december 2015	50.000	1.585.739	1.635.739

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen pr. 24/7 2014.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	250.000	875.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	4.008.804	4.283.949	9.292	4.365.678
Andre kreditinstitutter	589.298	228.137	55.932	0
	4.848.102	5.387.086	65.224	4.365.678

Der er efter regnskabsårets udløb truffet beslutning om konvertering af kr. 350.000 ansvarlig lånekapital til egenkapital

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.009, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 5.774.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for t.kr. 900 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

6 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investeringsvirksomhed.