

## **B&B Properties ApS**

**A. C. Meyers Vænge 3, 1.  
2450 København SV**

**CVR-nr. 36 05 22 44**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. juni 2020

---

Lars Buch  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	6
Balance pr. 31. december 2019	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2020

### **Direktion**

Peter Skov-Buch  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i B&B Properties ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for B&B Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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, den 18. juni 2020

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32181

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 36 05 22 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: København

### Direktion

Peter Skov-Buch, direktør

### Revisor

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 14  
8800 Viborg

### Pengeinstitut

Jyske Bank  
Algade 2  
7900 Nykøbing Mors

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investeringsvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 118.994, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.260.134.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-133.185</b>	<b>288</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>151.201</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>18.016</b>	<b>288</b>
Finansielle indtægter		6.063	0
Finansielle omkostninger		<u>-190.300</u>	<u>-93</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-166.221</b>	<b>195</b>
Skat af årets resultat	1	<u>47.227</u>	<u>-43</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-118.994</u></b>	<b><u>152</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.100.000	0
Overført resultat		<u>-2.218.994</u>	<u>152</u>
		<b><u>-118.994</u></b>	<b><u>152</u></b>

## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>7.637</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>7.637</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>7.637</b></u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.000.000	0
Andre tilgodehavender		<u>840</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.000.840</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>672.008</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.672.848</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.672.848</b></u></u>	<u><u><b>7.637</b></u></u>



## Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		60.000	60
Overført resultat		100.134	2.319
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>2.100.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>2.260.134</u></b>	<b><u>2.379</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>399</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>399</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>4.247</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.247</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	60
Kreditinstitutter		0	212
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.409	74
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		14.047	21
Selskabsskat		331.824	29
Anden gæld		<u>54.434</u>	<u>216</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>412.714</u></b>	<b><u>612</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>412.714</u></b>	<b><u>4.859</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.672.848</u></b>	<b><u>7.637</u></b>

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	351.824	43
Årets udskudte skat	<u>-399.051</u>	<u>0</u>
	<u><b>-47.227</b></u>	<u><b>43</b></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019		6.085.047
Tilgang i årets løb		12.052
Afgang i årets løb		<u>-6.097.099</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		1.551.700
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>-1.551.700</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u><b>0</b></u>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	60.000	2.319.128	0	2.379.128
Årets resultat	0	-2.218.994	2.100.000	-118.994
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>60.000</b>	<b>100.134</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.260.134</b>

Virksomhedskapitalen består af 60.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2019	60.000	60.000	50.000	50.000	0
Tilgang i året	0	0	10.000	0	50.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.256.876	0	0	0
Andre kreditinstitutter	49.685	0	0	0
	<b>4.306.561</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for B&B Properties ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

## **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede 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 2019 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 7%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.