



B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

BB Real Estate ApS
Bakkegårdsvej 509, 3050 Humlebæk

CVR-nr. 38 82 89 91

Årsrapport

2022

This document has esignatur Agreement-ID: 18937cPXPW249929904

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2023.

Jesper Brændholt Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for BB Real Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 4. maj 2023

Direktion

Mark Ildved Bergmann
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i BB Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BB Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 revisorers 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.

København, den 4. maj 2023

Baagø | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Torben B. Petersen

statsautoriseret revisor
mne34097



Selskabsoplysninger

Selskabet	BB Real Estate ApS Bakkegårdsvej 509 3050 Humlebæk
	CVR-nr.: 38 82 89 91
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mark Ildved Bergmann, Direktør
Revisor	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering og drift af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.251.650 kr. mod 984.000 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning	1.251.650	984
Andre eksterne omkostninger	-58.418	-21
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-690.172	-413
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-73.715	1.427
Bruttoresultat	429.345	1.977
Andre finansielle indtægter	711.320	0
Øvrige finansielle omkostninger	-402.611	-319
Resultat før skat	738.054	1.658
2 Skat af årets resultat	-167.358	-361
Årets resultat	570.696	1.297
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	570.696	1.297
Disponeret i alt	570.696	1.297



Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	12.900.000	11.100
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.900.000</u>	<u>11.100</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.900.000</u>	<u>11.100</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>39.264</u>	<u>2.287</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.264</u>	<u>2.287</u>
	Aktiver i alt	<u>12.939.264</u>	<u>13.387</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	3.304.226	2.734
Egenkapital i alt	3.354.226	2.784
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	674.700	678
Hensatte forpligtelser i alt	674.700	678
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.931.572	5.712
Kreditinstitutter i øvrigt	1.667.397	0
Deposita	224.784	188
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.468.178	1.424
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.291.931	7.324
4 Kortfristet del af langfristet gæld	192.825	190
Gæld til pengeinstitutter	0	2.260
Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.912	14
Leverandører af varer og tjenesteydelser	197.087	98
Selskabsskat	164.258	39
Anden gæld	47.325	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	618.407	2.601
Gældsforpligtelser i alt	8.910.338	9.925
Passiver i alt	12.939.264	13.387
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	2.733.530	2.783.530
Årets overførte overskud eller underskud	0	570.696	570.696
	50.000	3.304.226	3.354.226



Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets værdiregulering	-73.715	1.427
	-73.715	1.427
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	170.258	47
Årets regulering af udskudt skat	-2.900	314
	167.358	361



Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	8.020.227	5.637
Tilgang i årets løb	1.873.715	2.383
Kostpris 31. december 2022	9.893.942	8.020
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	3.079.773	1.653
Årets regulering til dagsværdi	-73.715	1.427
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	3.006.058	3.080
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	12.900.000	11.100

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	7,01
Laveste afkastprocent	5,08

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.100.125	168.553	4.931.572	4.343.204
Kreditinstitutter i øvrigt	1.691.669	24.272	1.667.397	1.705.581
Deposita	224.784	0	224.784	224.784
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.468.178	0	1.468.178	0
	8.484.756	192.825	8.291.931	6.273.569



Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.017 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.900 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

6. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BB Real Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

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



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Mark Bergmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mark Ildved Bergmann
Direktør
ID: 7479e4b3-6eff-476f-898b-8bf387000a00
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 04-05-2023
Underskrevet med MitID



Torben B. Petersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Torben B. Petersen
Statsautoriseret revisor
ID: 1295939049169
CVR-match med dansk NemID
Dato for underskrift: 04-05-2023
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Brændholdt Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Dirigent
ID: 3ad0ee7b-ab6c-4955-8e83-2c02ba5a13b6
CPR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 04-05-2023
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 18937cPXTPW249929904

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.