



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

2021

This document has esignatur Agreement-ID: e99bc2RywQw247666420

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2022.

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 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 19. maj 2022

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 2021 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 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.

København, den 19. maj 2022

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

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.296.591 kr. mod 1.316.000 kr. sidste år. Resultatet er påvirket af opskrivning af ejendomme til dagsværdi. 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>	2021 kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning	981.138	331
Andre eksterne omkostninger	-20.519	-19
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-412.071	-208
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.426.825	1.670
Bruttoresultat	1.975.373	1.774
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-6
Driftsresultat	1.975.373	1.768
2 Øvrige finansielle omkostninger	-317.722	-81
Resultat før skat	1.657.651	1.687
3 Skat af årets resultat	-361.060	-371
Årets resultat	1.296.591	1.316
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.296.591	1.316
Disponeret i alt	1.296.591	1.316



Balance 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	11.100.000	7.291
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.100.000	7.291
	Anlægsaktiver i alt	11.100.000	7.291
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	0	4
	Tilgodehavender i alt	0	4
	Likvide beholdninger	2.287.496	2.339
	Omsætningsaktiver i alt	2.287.496	2.343
	Aktiver i alt	13.387.496	9.634



Balance 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	2.733.531	1.437
Egenkapital i alt	2.783.531	1.487
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	677.600	367
Hensatte forpligtelser i alt	677.600	367
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.712.350	4.337
Deposita	188.461	101
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.424.315	1.182
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.325.126	5.620
5 Kortfristet del af langfristet gæld	189.596	123
Gæld til pengeinstitutter	2.260.572	1.841
Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.187	4
Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.909	188
Selskabsskat	38.860	4
Anden gæld	115	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.601.239	2.160
Gældsforpligtelser i alt	9.926.365	7.780
Passiver i alt	13.387.496	9.634
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.436.940	1.486.940
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.296.591	1.296.591
	50.000	2.733.531	2.783.531



Noter

	2021 kr.	2020 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	1.426.825	1.670
	1.426.825	1.670
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	317.722	81
	317.722	81
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	46.860	9
Årets regulering af udskudt skat	314.200	362
	361.060	371



Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	5.654.558	795
Tilgang i årets løb	2.382.598	4.843
Kostpris 31. december 2021	8.037.156	5.638
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	1.652.948	0
Årets regulering til dagsværdi	1.409.896	1.653
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	3.062.844	1.653
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	11.100.000	7.291

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	7,5 %
Laveste afkastprocent	5,1 %

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.901.946	189.596	5.712.350	5.067.797
Depositata	188.461	0	188.461	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.424.315	0	1.424.315	0
	7.514.722	189.596	7.325.126	5.067.797



Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.902 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 11.108 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.

7. 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 indregnes eksklusiv 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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 balance-dagens 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.



Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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 Ildved Bergmann

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-608290525457

Dato for underskrift: 20-05-2022

Underskrevet med NemID

NEM ID

Torben B. Petersen

Som Statsautoriseret revisor

RID: 1295939049169

Dato for underskrift: 23-05-2022

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Brændholdt Jensen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-698733115241

Dato for underskrift: 23-05-2022

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e99bc2RywQw247666420

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.