



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
2023

This document has esignatur Agreement-ID: 3aae54XmQMK251878237

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

Jesper Brændholt Jensen
Dirigent

Fiolstræde 44, 3. th. | 1171 København K | Telefon: 35 24 59 24 | Fax: 35 37 00 70

www.bsrev.dk | Tilknyttet RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 18. juni 2024

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 2023 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 18. juni 2024

Baagøe | 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 1.422.631 kr. mod 1.252.000 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>	2023 kr.	2022 t.kr.
Nettoomsætning	1.422.631	1.252
Andre eksterne omkostninger	-48.796	-58
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-714.152	-690
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	673.262	-74
Bruttoresultat	1.332.945	430
Andre finansielle indtægter	62.958	711
Øvrige finansielle omkostninger	-684.596	-403
Resultat før skat	711.307	738
2 Skat af årets resultat	-158.488	-167
Årets resultat	552.819	571
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	552.819	571
Disponeret i alt	552.819	571



Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	13.650.000	12.900
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.650.000	12.900
	Anlægsaktiver i alt	13.650.000	12.900
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	4.412	0
	Tilgodehavender i alt	4.412	0
	Likvide beholdninger	37.780	39
	Omsætningsaktiver i alt	42.192	39
	Aktiver i alt	13.692.192	12.939



Balance 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	3.857.046	3.305
Egenkapital i alt	3.907.046	3.355
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	827.600	675
Hensatte forpligtelser i alt	827.600	675
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.792.948	4.931
Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.668
Deposita	193.880	225
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.563.375	1.468
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.550.203	8.292
4 Kortfristet del af langfristet gæld	165.061	193
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.787	17
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.237	197
Selskabsskat	0	164
Anden gæld	178.258	46
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	407.343	617
Gældsforpligtelser i alt	8.957.546	8.909
Passiver i alt	13.692.192	12.939
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	3.304.227	3.354.227
Årets overførte overskud eller underskud	0	552.819	552.819
	50.000	3.857.046	3.907.046



Noter

1. Værdiregulering af investeringsejendomme

Årets værdiregulering	673.262	-74
	<u>673.262</u>	<u>-74</u>

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	5.588	170
Årets regulering af udskudt skat	152.900	-3
	<u>158.488</u>	<u>167</u>

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2023	9.893.942	8.020
Tilgang i årets løb	76.738	1.874
Kostpris 31. december 2023	<u>9.970.680</u>	<u>9.894</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	3.006.058	3.080
Årets regulering til dagsværdi	673.262	-74
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>3.679.320</u>	<u>3.006</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>13.650.000</u>	<u>12.900</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 7 boligejendomme beliggende på Sjælland.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi



Noter

3. Investeringsjendomme (fortsat)

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

	<u>31/12 2023</u>
Højeste afkastprocent	8%
Laveste afkastprocent	4%

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023 kr.</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.958.009	165.061	6.792.948	6.241.750
Deposita	193.880	0	193.880	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>1.563.375</u>	<u>0</u>	<u>1.563.375</u>	<u>0</u>
	<u>8.715.264</u>	<u>165.061</u>	<u>8.550.203</u>	<u>6.241.750</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.958 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.650 t.kr.

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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal 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: 21-06-2024
Underskrevet med MitID



Torben B Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Brun Petersen
Revisor
ID: 13b6ff29-af3f-4047-b1bc-9aff9c6338cb
CVR-match med dansk MitID
Dato for underskrift: 24-06-2024
Underskrevet med MitID



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: 24-06-2024
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3aae54XmQMK251878237

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.