



Tlf.: 87 25 58 00  
viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BBSVANE EJENDOMME APS**  
**ASMILDHØJEN 2A, 8800 VIBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. maj 2022

---

Bent Svane

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BBsvane Ejendomme ApS Asmildhøjen 2A 8800 Viborg
	CVR-nr.: 39 12 14 25 Stiftet: 29. november 2017 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bent Svane
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for BBsvane Ejendomme 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 3. maj 2022

Direktion:

---

Bent Svane

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i BBsvane Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BBsvane Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 3. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er handel og investering i fast ejendom og dermed beslægtet aktivitet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>442.071</b>	<b>453.543</b>
Af- og nedskrivninger.....		-94.462	-94.463
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>347.609</b>	<b>359.080</b>
Andre finansielle indtægter.....		150.000	0
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		200.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-161.657	-206.766
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>535.952</b>	<b>152.314</b>
Skat af årets resultat.....	2	-98.445	-33.949
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>437.507</b>	<b>118.365</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		437.507	118.365
<b>I ALT</b> .....		<b>437.507</b>	<b>118.365</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		4.259.991	4.354.453
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.259.991</b>	<b>4.354.453</b>
Andre værdipapirer.....		3.405.000	3.205.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>3.405.000</b>	<b>3.205.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.664.991</b>	<b>7.559.453</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	76.019
Tilgodehavende selskabsskat.....		14.555	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>14.555</b>	<b>76.019</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>75.778</b>	<b>106.492</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>90.333</b>	<b>182.511</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.755.324</b>	<b>7.741.964</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		2.195.366	757.859
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.395.366</b>	<b>957.859</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		242.000	129.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>242.000</b>	<b>129.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.644.069	6.021.730
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>4.644.069</b>	<b>6.021.730</b>
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		160.314	205.388
Selskabsskat.....		0	1.949
Anden gæld.....		313.575	390.423
Periodeafgrænsningsposter.....		0	35.615
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>473.889</b>	<b>633.375</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.117.958</b>	<b>6.655.105</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.755.324</b>	<b>7.741.964</b>
Eventualposter mv.	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	200.000	757.859	957.859
Forslag til resultatdisponering.....		437.507	437.507
Koncerntilskud.....		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>200.000</b>	<b>2.195.366</b>	<b>2.395.366</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
	2021 kr.	2020 kr.	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	160.314	205.388	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.343	1.378	
	<b>161.657</b>	<b>206.766</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-14.555	1.949	
Regulering af udskudt skat.....	113.000	32.000	
	<b>98.445</b>	<b>33.949</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		4.637.840	
Kostpris 31. december 2021.....		4.637.840	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		283.387	
Årets afskrivninger .....		94.462	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		377.849	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		4.259.991	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2021.....		3.705.000	
Kostpris 31. december 2021.....		3.705.000	
Årets værdireguleringer .....		200.000	
Værdireguleringer 31. december 2021.....		200.000	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2021.....		500.000	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2021.....		500.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		3.405.000	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.644.069	0	4.644.069	6.021.730	
	<b>4.644.069</b>	<b>0</b>	<b>4.644.069</b>	<b>6.021.730</b>	
<p>Der er på nuværende tidspunkt ikke aftalt nogen afdragshorisont, hvorfor oplysninger om afdrag det næstkommende år ikke kan angives.</p>					
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>6</b>
<p><b>Eventualforpligtelser</b>                      Selskabet har stillet kaution overfor K/S Viborg, Sct. Mathias Gades engagement med Nykredit. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 31. december 2021 60.287 tkr. hvor kautionen er begrænset til 10%.</p>					
<p><b>Hæftelse i sambeskatningen</b>                      Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p>					
<p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BBSVANE INVEST ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
			2021	2020	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BBsvane Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	25 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.