



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. maj 2020

Bent Svane

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 14. maj 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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 14. maj 2020

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er ekstraordinært påvirket af nedskrivning på finansielle aktiver. Nedskrivningen medfører at selskabets egenkapital er negativ.

Selskabets ledelse har iht. til lovgivningen udarbejdet handlingsplan for reetablering af kapitalen, jf., omtale nedenfor.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets kapitalejer har efter regnskabsårets udløb besluttet at foretage en kapitalforhøjelse på 1 mio. kr. ved konvertering af gæld til egenkapital, hvorved selskabets kapital reetableres.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		379.386	419.128
Af- og nedskrivninger.....		-94.462	-94.462
DRIFTSRESULTAT		284.924	324.666
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-500.000	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-230.504	-142.592
RESULTAT FØR SKAT		-445.580	182.074
Skat af årets resultat.....	2	2.000	-99.000
ÅRETS RESULTAT		-443.580	83.074
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-443.580	83.074
I ALT		-443.580	83.074

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		4.448.916	4.543.378
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.448.916	4.543.378
Andre værdipapirer.....		3.205.000	3.705.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	3.205.000	3.705.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.653.916	8.248.378
Tilgodehavende selskabsskat.....		90.000	90.000
Tilgodehavender.....		90.000	90.000
Likvide beholdninger.....		93.915	53.463
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		183.915	143.463
AKTIVER.....		7.837.831	8.391.841
PASSIVER			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		-360.506	83.074
EGENKAPITAL.....	5	-160.506	283.074
Hensættelse til udskudt skat.....		97.000	99.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		97.000	99.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.381.706	7.591.343
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.381.706	7.591.343
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.000.000	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		230.025	130.363
Anden gæld.....		289.606	288.061
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.519.631	418.424
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.901.337	8.009.767
PASSIVER.....		7.837.831	8.391.841
Eventualposter mv.	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	230.025	141.706	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	479	886	
	230.504	142.592	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	-2.000	99.000	2
	-2.000	99.000	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2019.....		4.637.840	
Kostpris 31. december 2019.....		4.637.840	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		94.462	
Årets afskrivninger		94.462	
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....		188.924	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		4.448.916	
Finansielle anlægsaktiver			
		Andre værdipapirer	4
Kostpris 1. januar 2019.....		3.705.000	
Kostpris 31. december 2019.....		3.705.000	
Årets opskrivninger		-500.000	
Opskrivninger 31. december 2019.....		-500.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		3.205.000	

NOTER

	Note																		
Egenkapital	5																		
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="text-align: right; width: 15%;">Selskabs- kapital</th> <th style="text-align: right; width: 15%;">Overført resultat</th> <th style="text-align: right; width: 10%;">I alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egenkapital 1. januar 2019.....</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> <td style="text-align: right;">83.074</td> <td style="text-align: right;">283.074</td> </tr> <tr> <td>Forslag til resultatdisponering.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">-443.580</td> <td style="text-align: right;">-443.580</td> </tr> <tr> <td>Egenkapital 31. december 2019.....</td> <td style="text-align: right;">200.000</td> <td style="text-align: right;">-360.506</td> <td style="text-align: right;">-160.506</td> </tr> </tbody> </table>		Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	Egenkapital 1. januar 2019.....	200.000	83.074	283.074	Forslag til resultatdisponering.....		-443.580	-443.580	Egenkapital 31. december 2019.....	200.000	-360.506	-160.506			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt																
Egenkapital 1. januar 2019.....	200.000	83.074	283.074																
Forslag til resultatdisponering.....		-443.580	-443.580																
Egenkapital 31. december 2019.....	200.000	-360.506	-160.506																
Langfristede gældsforpligtelser	6																		
<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 35%;"></th> <th style="text-align: right; width: 10%;">31/12 2019 gæld i alt</th> <th style="text-align: right; width: 10%;">Afdrag næste år</th> <th style="text-align: right; width: 10%;">Restgæld efter 5 år</th> <th style="text-align: right; width: 10%;">28/11 2018 gæld i alt</th> <th style="text-align: right; width: 15%;">Kortfristet del primo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gæld til tilknyttede virksomheder.....</td> <td style="text-align: right;">7.381.706</td> <td style="text-align: right;">1.000.000</td> <td style="text-align: right;">6.000.000</td> <td style="text-align: right;">7.591.343</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">7.381.706</td> <td style="text-align: right;">1.000.000</td> <td style="text-align: right;">6.000.000</td> <td style="text-align: right;">7.591.343</td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> </tbody> </table>		31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	28/11 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7.381.706	1.000.000	6.000.000	7.591.343	0		7.381.706	1.000.000	6.000.000	7.591.343	0	
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	28/11 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo														
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7.381.706	1.000.000	6.000.000	7.591.343	0														
	7.381.706	1.000.000	6.000.000	7.591.343	0														
<p>Der er på nuværende tidspunkt ikke aftalt nogen afdragshorisont, hvorfor oplysninger om afdrag det næstkommende år ikke kan angives. I 2020 foretages konvertering af gæld til egenkapital med 1 mio. kr.</p>																			
Eventualposter mv.	7																		
<p>Selskabet har stillet kaution overfor K/S Viborg, Sct. Mathias Gades engagement med Nykredit. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 31. december 2019 61.307 tkr. hvor kautionen er begrænset til 10%.</p>																			
Hæftelse i sambeskatningen																			
<p>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 administrationsselskab for sambeskatningen.</p>																			
Medarbejderforhold	8																		
<p>Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)</p>																			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BBsvane Ejendomme ApS for 2019 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, administration, lokaler 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

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 acontoskatter.

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.