



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. maj 2023

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BBsvane Ejendomme ApS Asmildhøjen 2A 8800 Viborg
	CVR-nr.: 39 12 14 25 Stiftet: 29. november 2017 Kommune: 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 9. maj 2023

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 2022 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 9. maj 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		449.443	442.071
Af- og nedskrivninger.....		-94.462	-94.462
DRIFTSRESULTAT		354.981	347.609
Andre finansielle indtægter.....		150.000	150.000
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-550.000	200.000
Andre finansielle omkostninger.....	1	-121.093	-161.657
RESULTAT FØR SKAT		-166.112	535.952
Skat af årets resultat.....	2	4.956	-98.445
ÅRETS RESULTAT		-161.156	437.507
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-161.156	437.507
I ALT		-161.156	437.507

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		4.165.529	4.259.991
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.165.529	4.259.991
Andre værdipapirer.....		2.855.000	3.405.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	2.855.000	3.405.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.020.529	7.664.991
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		26.500	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	14.555
Tilgodehavender.....		26.500	14.555
Likvide beholdninger.....		34.583	75.778
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		61.083	90.333
AKTIVER.....		7.081.612	7.755.324
PASSIVER			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		3.034.209	2.195.366
EGENKAPITAL.....		3.234.209	2.395.366
Hensættelse til udskudt skat.....		140.000	242.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		140.000	242.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.214.828	4.644.069
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.214.828	4.644.069
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		119.667	160.314
Selskabsskat.....		97.044	0
Anden gæld.....		275.864	313.575
Kortfristede gældsforpligtelser.....		492.575	473.889
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.707.403	5.117.958
PASSIVER.....		7.081.612	7.755.324
Eventualposter mv.	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200.000	2.195.365	2.395.365
Forslag til resultatdisponering.....		-161.156	-161.156
Overførsler			
Koncerntilskud.....		1.000.000	1.000.000
Egenkapital 31. december 2022.....	200.000	3.034.209	3.234.209

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note		
Andre finansielle omkostninger					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	119.667	160.314	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.426	1.343			
	121.093	161.657			
Skat af årets resultat					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	97.044	-14.555	2		
Regulering af udskudt skat.....	-102.000	113.000			
	-4.956	98.445			
Materielle anlægsaktiver					
		Grunde og bygninger	3		
Kostpris 1. januar 2022.....		4.637.840			
Kostpris 31. december 2022.....		4.637.840			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		377.849			
Årets afskrivninger		94.462			
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		472.311			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		4.165.529			
Finansielle anlægsaktiver					
		Andre værdipapirer	4		
Kostpris 1. januar 2022.....		3.705.000			
Kostpris 31. december 2022.....		3.705.000			
Værdireguleringer 1. januar 2022.....		-300.000			
Årets værdireguleringer		-550.000			
Værdireguleringer 31. december 2022.....		-850.000			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		2.855.000			
Langfristede gældsforpligtelser					
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	5
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	3.214.828	0	3.214.828	4.644.069	
	3.214.828	0	3.214.828	4.644.069	

Der er på nuværende tidspunkt ikke aftalt nogen afdragshorisont, hvorfor oplysninger om afdrag det næstkommende år ikke kan angives.

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet kaution overfor K/S Viborg, Sct. Mathias Gades engagement med Nykredit. Kautionsforpligtelsen er d. 31. december 2022 begrænset til 5.290 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BBSVANE INVEST ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

2022**2021****Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BBsvane Ejendomme ApS for 2022 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.....	35-40 år	11-12%

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.