



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2021

---

**Bent Svane**

**CVR-NR. 39 12 14 25**

## 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 Hjemsted: 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 17. maj 2021

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 2020 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, 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 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 17. maj 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>453.543</b>	<b>379.386</b>
Af- og nedskrivninger.....		-94.463	-94.462
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>359.080</b>	<b>284.924</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	-500.000
Andre finansielle omkostninger.....	1	-206.766	-230.504
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>152.314</b>	<b>-445.580</b>
Skat af årets resultat.....	2	-33.949	2.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>118.365</b>	<b>-443.580</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		118.365	-443.580
<b>I ALT</b> .....		<b>118.365</b>	<b>-443.580</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		4.354.453	4.448.916
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.354.453</b>	<b>4.448.916</b>
Andre værdipapirer.....		3.205.000	3.205.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>3.205.000</b>	<b>3.205.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.559.453</b>	<b>7.653.916</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		76.019	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	90.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>76.019</b>	<b>90.000</b>
Likvide beholdninger.....		106.492	93.915
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>182.511</b>	<b>183.915</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.741.964</b>	<b>7.837.831</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		757.859	-360.506
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>957.859</b>	<b>-160.506</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		129.000	97.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>129.000</b>	<b>97.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.021.730	6.381.706
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>6.021.730</b>	<b>6.381.706</b>
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		205.388	1.230.025
Selskabsskat.....		1.949	0
Anden gæld.....		390.423	289.606
Periodeafgrænsningsposter.....		35.615	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>633.375</b>	<b>1.519.631</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.655.105</b>	<b>7.901.337</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.741.964</b>	<b>7.837.831</b>
Eventualposter mv.	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	200.000	-360.506	-160.506
Forslag til resultatdisponering.....		118.365	118.365
<b>Overførsler</b>			
Tilskud.....		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>200.000</b>	<b>757.859</b>	<b>957.859</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	205.388	230.025	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.378	479			
	<b>206.766</b>	<b>230.504</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.949	0	2		
Regulering af udskudt skat.....	32.000	-2.000			
	<b>33.949</b>	<b>-2.000</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Grunde og bygninger	3		
Kostpris 1. januar 2020.....		4.637.840			
Kostpris 31. december 2020.....		4.637.840			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		188.924			
Årets afskrivninger .....		94.463			
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		283.387			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		4.354.453			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					
		Andre værdipapirer	4		
Kostpris 1. januar 2020.....		3.705.000			
Kostpris 31. december 2020.....		3.705.000			
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. januar 2020.....		500.000			
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2020.....		500.000			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		3.205.000			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	5
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	6.021.730	0	6.021.730	7.381.706	
	<b>6.021.730</b>	<b>0</b>	<b>6.021.730</b>	<b>7.381.706</b>	

Der er på nuværende tidspunkt ikke aftalt nogen afdragshorisont, hvorfor oplysninger om afdrag det næstkommende år ikke kan angives. Der er i året foretaget en konvertering af gæld til egenkapital med 1 mio. kr.

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

Selskabet har stillet kaution overfor K/S Viborg, Sct. Mathias Gades engagement med Nykredit. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 31. december 2020 60.798 tkr. hvor kautionen er begrænset til 10%.

**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.

**2020****2019****Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BBsvane Ejendomme ApS for 2020 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

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.

### 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 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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