



## BB 82 ApS

Jyttevej 24  
2740 Skovlunde  
CVR-nr. 39584778

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.06.2020

---

**Bjarne Tveskov**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

BB 82 ApS

Jyttevej 24

2740 Skovlunde

CVR-nr.: 39584778

Hjemsted: Ballerup

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Bjarne Tveskov, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for BB 82 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 16.06.2020

**Direktion**

**Bjarne Tveskov**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i BB 82 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BB 82 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 16.06.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Claus Jorch Andersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

BB82 ApS' kerneforretning er investering i fast ejendom i og omkring København, samt administration af disse. Selskabet investerer i velbeliggende boligejendomme i og omkring København. Den centrale del af ejendommene er koncentreret i København i området omkring Vanløse og Valby. I dette område udgør selskabets samlede ejendomsbesiddelser omkring 2.647 kvm.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 102 t.kr., mod et underskud på 440 t.kr. i 2018.

Regnskabet er præget af to ejendomsinvesteringer i 2019, som endnu ikke har haft fuld effekt på indtjeningen. Desuden har mange udgifter til istandsættelse af fraflyttede lejemål påvirket selskabets overskud for 2019 negativt. Den underlæggende drift er positiv og dette forventes at fortsætte i 2020.

Driften forventes ikke at blive påvirket af Covid-19 krisen, og selskabets indtjening har været stabil under hele krisen.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der knytter sig naturligt en usikkerhed til fastsættelsen af afkastkravet, hvilket også er omtalt nærmere i note 1 i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der er i regnskabsåret 2019 foretaget en rettelse af væsentlige fejl vedrørende tidligere år på i alt 522 t.kr., som relaterer sig til indregning af indestående hos Grundejernes Investeringsfond. Rettelsen medfører at aktiverne øges med 522 t.kr., samt at egenkapitalen primo øges med 522 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.016.198</b>	<b>6.032</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		168.000	(135.682)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.184.198</b>	<b>(129.650)</b>
Andre finansielle indtægter	2	2.548	0
Andre finansielle omkostninger	3	(1.274.905)	(434.068)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(88.159)</b>	<b>(563.718)</b>
Skat af årets resultat	4	(13.749)	123.646
<b>Årets resultat</b>		<b>(101.908)</b>	<b>(440.072)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(101.908)	(440.072)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(101.908)</b>	<b>(440.072)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		54.612.206	14.500.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>54.612.206</b>	<b>14.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>54.612.206</b>	<b>14.500.000</b>
Udskudt skat		0	29.850
Andre tilgodehavender		619.956	76.268
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	93.796
Periodeafgrænsningsposter		43.425	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>663.381</b>	<b>199.914</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.597.428</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>663.381</b>	<b>2.797.342</b>
<b>Aktiver</b>		<b>55.275.587</b>	<b>17.297.342</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		2.865.439	(440.072)
<b>Egenkapital</b>		<b>2.915.439</b>	<b>(390.072)</b>
Udskudt skat		5.016	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.016</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		39.772.304	11.597.508
Deposita		703.737	129.800
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.181.013	5.845.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>50.657.054</b>	<b>17.572.308</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	456.994	93.763
Bankgæld		557.006	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		169.585	4.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		340.679	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	9.193
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.341	0
Anden gæld		172.473	7.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.698.078</b>	<b>115.106</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>52.355.132</b>	<b>17.687.414</b>
<b>Passiver</b>		<b>55.275.587</b>	<b>17.297.342</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(440.072)	(390.072)
Rettelse af væsentlige fejl	0	522.332	522.332
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>82.260</b>	<b>132.260</b>
Koncerntilskud o.l.	0	3.000.000	3.000.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(114.913)	(114.913)
Årets resultat	0	(101.908)	(101.908)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>2.865.439</b>	<b>2.915.439</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet investerer i investeringsejendom, som indregnes i årsrapporten til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakt og erfaring med ejendommens omkostninger.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forretningskravet, som markedet måtte have til ejendommen, og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 3,94% pr. 31.12.2019. Den anvendte afkastsats er, efter ledelsens vurdering, behæftet med en vis usikkerhed. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede værdi med 6.002 t.kr. for selskabets ejendom.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.548	0
	<b>2.548</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	343.761	0
Renteomkostninger i øvrigt	909.502	150.817
Øvrige finansielle omkostninger	21.642	283.251
	<b>1.274.905</b>	<b>434.068</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	(114.913)	0
Ændring af udskudt skat	128.662	(29.850)
Refusion i sambeskatning	0	(93.796)
	<b>13.749</b>	<b>(123.646)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.635.682
Tilgange	39.944.206
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>54.579.888</b>
Årets opskrivninger	168.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>168.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(135.682)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(135.682)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>54.612.206</b>

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme beliggende på Bangsbovej og Vigerslevvej, samt en beboelses- og erhvervs ejendom beliggende i Folehaven. Ejendommenes samlede areal udgør 2.647 m<sup>2</sup>. Ejendommene er værdiansat ud fra et afkastkrav på 3,94%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	456.994	93.763	39.772.304	39.315.310
Deposita	0	0	703.737	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	10.181.013	0
	<b>456.994</b>	<b>93.763</b>	<b>50.657.054</b>	<b>39.315.310</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 2T Invest ApS som administrations selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations selskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 54.612 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentlige fejl i tidligere år

Der er i regnskabsåret 2019 foretaget en rettelse af væsentlige fejl vedrørende tidligere år på i alt 522 t.kr., som relaterer sig til indregning af indestående hos Grundejernes Investeringsfond. Rettelsen medfører at aktiverne øges med 522 t.kr., samt at egenkapitalen primo øges med 522 t.kr.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter. I

posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes

i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat

af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.