

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

BBB Randers ApS

C/O Michael Thor Christensen, Sølystgade 7, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 40 89 98 47

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

29/4-2024

Michael Thor Christensen
Direktion

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for BBB Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. april 2024

Direktion

Michael Thor Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i BBB Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BBB Randers ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Regnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis beskriver formål og det grundlag, hvorpå det interne regnskab er udarbejdet. Det interne regnskab er således udelukkende tiltænkt til virksomhedens brug og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for virksomhedens ledelse og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

Aarhus, den 29. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen
registreret revisor
mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet	BBB Randers ApS C/O Michael Thor Christensen Sølystgade 7 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 40 89 98 47
	Stiftet: 31. oktober 2019
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
Direktion	Michael Thor Christensen, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage investering i fast ejendom, samt drift af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 62.941, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 215.833.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BBB Randers ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtæger af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresse

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste	234.791	131.059
Værdiregulering af investeringsaktiver	-65.000	15.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-6.745	-10.689
Andre finansielle indtægter	4.966	5.362
Øvrige finansielle omkostninger	-85.450	-67.158
Resultat før skat	82.562	73.574
Skat af årets resultat	-19.620	-18.537
Årets resultat	62.942	55.037
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	62.942	55.037
Disponeret i alt	62.942	55.037

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	5.375.000	5.440.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.375.000</u>	<u>5.440.000</u>
2 Kapitalinteresse	2.566	9.311
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.566</u>	<u>9.311</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.377.566</u>	<u>5.449.311</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	229.869	225.362
Udskudte skatteaktiver	9.356	0
Andre tilgodehavender	7.250	7.101
Tilgodehavender i alt	<u>246.475</u>	<u>232.463</u>
Likvide beholdninger	<u>159.463</u>	<u>77.106</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>405.938</u>	<u>309.569</u>
Aktiver i alt	<u>5.783.504</u>	<u>5.758.880</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	165.834	102.892
Egenkapital i alt	215.834	152.892
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	5.146
Hensatte forpligtelser i alt	0	5.146
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.262.465	3.339.633
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.262.465	3.339.633
Kortfristet del af langfristet gæld	79.388	79.536
Modtagne forudbetalinger fra kunder	31.962	7.079
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.045.643	2.036.933
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.931	1.931
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	34.122	18.480
Anden gæld	25.603	33.828
Deposita	86.556	83.422
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.305.205	2.261.209
Gældsforpligtelser i alt	5.567.670	5.600.842
Passiver i alt	5.783.504	5.758.880

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	5.342.100	5.379.380
Tilgang i årets løb	37.280	0
Kostpris 31. december 2023	5.379.380	5.379.380
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-20.130	4.870
Årets regulering til dagsværdi	15.750	55.750
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	-4.380	60.620
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	5.375.000	5.440.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer 4 ejerlejligheder i Randers. Lejlighederne er udlejet. Ejendommene er målt til en dagsværdi på grundlag af et afkast på 3,86 - 4,63%.

Såfremt ejendommene værdiansættes på et grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,5% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden t.kr. - 563 / + 714 i forhold til målte dagsværdi.

Ejendomsværdierne pr. 31. december 2023 er fordelt således:

- Vestergade 68, 2. tv.: kr. 1.260.000
- Pontoppidansgade 11, 2. th.: kr. 1.320.000
- Pontoppidansgade 11, 4. th.: kr. 1.395.000
- Lille Voldgade 5, 4. tv.: kr. 1.400.000

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
2. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2023	20.000	20.000
Omregning til valutakurs	0	0
Kostpris 31. december 2023	20.000	20.000
Nedskrivninger 1. januar 2023	-10.689	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-6.745	-10.689
Opskrivninger 31. december 2023	-17.434	-10.689
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.566	9.311

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 3.339.633 er udstedt pantebreve nominel kr. 3.655.00 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 5.375.00

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst pantstiftende byrde kr. 132.000 med pant i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi kr. 5.375.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Michael Thor Christensen

Direktør

Serienummer: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-04-29 14:35:17 UTC



Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-04-30 04:48:34 UTC



Michael Thor Christensen

Dirigent

Serienummer: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-04-30 09:15:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**