



BBS Ejendomsselskab ApS

Bibliotekvej 49, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 40 11 82 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2026.

Lars Mariendal Bang

Dirigent

STATSAUTORISEREDE REVISORER

LARS HANSEN LARSEN · HENRIK BROE · ANDERS WESTPHAL KLINKE · MICHAEL COLSTRUP

REGISTRERET REVISOR

MICHAEL RYDING

MEDLEM AF REVISORGRUPPEN DANMARK

**Indholdsfortegnelse**

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for BBS Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 24. marts 2026

Direktion

Michael Jens Bondesen
Direktør

Lars Mariendal Bang
Direktør

Carsten Skov
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i BBS Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BBS Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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.

Allerød, den 24. marts 2026

Nejstgaard & Vetlov

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12 86 86 93

Henrik Broe

Statsautoriseret revisor
mnc34152

**Selskabsoplysninger**

Selskabet	BBS Ejendomsselskab ApS Bibliotekvej 49 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 40 11 82 25
	Stiftet: 20. december 2018
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Jens Bondesen, Direktør Lars Mariendal Bang, Direktør Carsten Skov, Direktør
Revisor	Nejstgaard & Vetlov, Godkendt Revisionsaktieselskab Gydevang 2 3450 Allerød



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 141 t.kr. mod 226 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -42 t.kr. mod 10 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BBS Ejendomsselskab 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra udlejningsejendomme, udlejningsejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter fra udlejningsejendomme

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



Anvendt regnskabspraksis

Udlejningsejendommens driftsomkostninger

Udlejningsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BBS Ejendomsselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u> <u>kr.</u>	<u>2024</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	140.530	226
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-77.690</u>	<u>-78</u>
Driftsresultat	62.840	148
Andre finansielle indtægter	272	10
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-104.781</u>	<u>-138</u>
Resultat før skat	-41.669	20
3 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-10</u>
Årets resultat	-41.669	10
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	10
Disponeret fra overført resultat	<u>-41.669</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	-41.669	10

**Balance 31. december**

Aktiver		2025	2024
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>1.951.010</u>	<u>2.029</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.951.010</u>	<u>2.029</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.951.010</u>	<u>2.029</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>9.600</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.600</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>295.751</u>	<u>163</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>305.351</u>	<u>163</u>
	Aktiver i alt	<u>2.256.361</u>	<u>2.192</u>

**Balance 31. december**

Passiver	2025	2024
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	<u>313.435</u>	<u>355</u>
Egenkapital i alt	<u>363.435</u>	<u>405</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til tilknyttede virksomheder	549.929	0
6 Gæld til kapitalinteresser	<u>1.310.975</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.860.904</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.022	11
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	510
Gæld til kapitalinteresser	0	1.236
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	10
Anden gæld	<u>21.000</u>	<u>20</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>32.022</u>	<u>1.787</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.892.926</u>	<u>1.787</u>
Passiver i alt	<u>2.256.361</u>	<u>2.192</u>

1 Medarbejderforhold**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	345.248	395.248
Årets overførte overskud eller underskud	0	9.856	9.856
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	355.104	405.104
Årets overførte overskud eller underskud	0	-41.669	-41.669
	50.000	313.435	363.435

**Noter**

	2025 kr.	2024 t.kr.
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.570	38
Andre finansielle omkostninger	<u>74.211</u>	<u>100</u>
	<u>104.781</u>	<u>138</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>10</u>
	<u>0</u>	<u>10</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2025	<u>2.481.760</u>	<u>2.482</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>2.481.760</u>	<u>2.482</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	-453.060	-375
Årets afskrivninger	<u>-77.690</u>	<u>-78</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>-530.750</u>	<u>-453</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>1.951.010</u>	<u>2.029</u>

Noter

	31/12 2025 kr.	31/12 2024 t.kr.
5. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	549.929	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>549.929</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Gæld til kapitalinteresser		
Gæld til kapitalinteresser i alt	1.310.975	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til kapitalinteresser i alt	<u>1.310.975</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C. Skov Holding ApS, CVR-nr. 30601947, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber.		
Selskabet hæfterfra og med 20. december 2018 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		