

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Statsautoriseret revisor

Salina Sørensen

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

BH 77-83 ApS

c/o Dan Eberhardt Knudsen
Ledøjetofte 4, Ledøje
2765 Smørum

CVR-nr. 30199995

Årsrapport for 2023

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. februar 2024

Jan Mølhav Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang.....	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for BH 77-83 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 14. februar 2024

Direktion

Dan Eberhardt Knudsen
Direktør

Bestyrelse

Jan Mølhav Pedersen
Formand

Dan Eberhardt Knudsen
Medlem

Allan Wind Petersen
Medlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BH 77-83 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BH 77-83 ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Kastrup, den 14. februar 2024

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

CVR-nr. 13254192

Lisa Kolbye
Registreret revisor
mne745

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BH 77-83 ApS c/o Dan Eberhardt Knudsen Ledøjetofte 4, Ledøje 2765 Smørum
CVR-nr.	30199995
Stiftelsesdato	15. januar 2007
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Jan Mølhav Pedersen Dan Eberhardt Knudsen, Direktør Allan Wind Petersen
Direktion	Dan Eberhardt Knudsen
Moderselskab	WMK A/S
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup
CVR-nr.	13254192

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, administrere, udleje og projektudvikle ejendommene beliggende Bagsværd Hovedgade 77-83, st. + kælder, 2880 Bagsværd, samt formueforvaltning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 696.919, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 33.737.460, og en egenkapital på kr. 13.478.626.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BH 77-83 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		2.026.581	1.937.690
Driftsresultat		2.026.581	1.937.690
Andre finansielle indtægter		0	10.309
Andre finansielle omkostninger		-1.132.547	-1.177.000
Resultat før skat		894.034	770.999
Skat af årets resultat		-197.115	-100.771
Årets resultat		696.919	670.228
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		696.919	670.228
Resultatdisponering		696.919	670.228

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	31.500.000	31.500.000
Materielle anlægsaktiver		31.500.000	31.500.000
Anlægsaktiver		31.500.000	31.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.443	25.379
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		969.981	287.604
Andre tilgodehavender		0	3.762
Tilgodehavender		985.424	316.745
Likvide beholdninger		1.252.036	1.723.798
Omsætningsaktiver		2.237.460	2.040.543
Aktiver		33.737.460	33.540.543

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		348.000	348.000
Overført resultat		13.130.626	12.433.707
Egenkapital		13.478.626	12.781.707
Hensættelser til udskudt skat		5.129.966	5.000.474
Hensatte forpligtelser		5.129.966	5.000.474
Gæld til kreditinstitutter		13.632.026	14.112.174
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		751.760	812.036
Langfristede gældsforpligtelser	2	14.383.786	14.924.210
Gæld til kreditinstitutter		480.147	475.206
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	33.639
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		264.935	325.307
Kortfristede gældsforpligtelser		745.082	834.152
Gældsforpligtelser		15.128.868	15.758.362
Passiver		33.737.460	33.540.543
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

1. Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsjendomme

	2023	2022
Kostpris primo	18.262.085	18.262.085
Kostpris ultimo	18.262.085	18.262.085
Dagsværdireguleringer primo	13.237.915	13.237.915
Dagsværdireguleringer ultimo	13.237.915	13.237.915
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.500.000	31.500.000

Oplysninger om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Erhvervsjendommen beliggende Bagsværd Hovedgade 77-79, st i Bagsværd, er historisk set 100 % udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skift af lejer.

Benyttede forudsætninger pr. 31. december 2023:

Tomgang: 2,1 %

Forrentningskrav: 7 %

Leje pr. m2 pr. år: 950 kr.

Erhvervsjendommen beliggende Bagsværd Hovedgade 81-83, st. i Bagsværd, er historisk set 100 % udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skift af lejer.

Benyttede forudsætninger pr. 31. december 2023:

Tomgang: 2,1%

Forrentningskrav: 7 %

Leje pr. m2 pr. år: 1041 kr.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	13.632.026	480.147	11.660.998
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	751.760	0	751.760
	14.383.786	480.147	12.412.758

Noter

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for WMK A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Der er ingen øvrige eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningerne, er der henholdsvis udstedt 9 ejerpantebreve a kr. 36.000, 8 á kr. 5.000 og 6 á kr. 45.000, der hver påhviler sit eget lejemål.

Til sikkerhed for realkreditgæld, er der henholdsvis udstedt et realkreditpantebrev på kr. 8.188.000 og et på kr. 7.437.000.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank, er der udstedt skadeløsbrev i fast ejendom på kr. 10.000.000.

Aktiverne der er anvendt som sikkerhed har en bogført værdi på kr. 31.500.000.

Der er ingen øvrige sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

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.”

<p>Allan Wind Petersen Bestyrelsesmedlem Serienummer: 5072c642-e485-4ac4-9812-bac548c10b58 IP: 212.60.xxx.xxx 2024-02-20 07:08:34 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Jan Mølhav Pedersen Dirigent Serienummer: 00d40bd0-43e8-4ec7-8d13-570a2bd0935c IP: 188.183.xxx.xxx 2024-02-20 08:51:02 UTC</p> <p>Mit  </p>
<p>Jan Mølhav Pedersen Bestyrelsesformand Serienummer: 00d40bd0-43e8-4ec7-8d13-570a2bd0935c IP: 188.183.xxx.xxx 2024-02-20 08:51:02 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Dan Eberhardt Knudsen Direktør Serienummer: d76cb7aa-6b45-4d0a-b31d-8a79579f77 IP: 176.20.xxx.xxx 2024-02-20 09:52:51 UTC</p> <p>Mit  </p>
<p>Dan Eberhardt Knudsen Bestyrelsesmedlem Serienummer: d76cb7aa-6b45-4d0a-b31d-8a79579f77 IP: 176.20.xxx.xxx 2024-02-20 09:52:51 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Lisa Charlotte Bébe Kolbye REVISIONSFIRMAET GUTFELT A/S CVR: 13254192 Registreret revisor Serienummer: ef6f374f-c992-4ee7-b909-13062ad89ab1 IP: 193.200.xxx.xxx 2024-02-21 09:44:12 UTC</p> <p>Mit  </p>

Penneo dokumentnøgle: 5EUDW-H4LLV-77LX1-5MQMF-CDEMB-IY5K

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**