



**BG38 ApS  
Lahnsgade 48  
5000 Odense C**

**CVR-nummer: 38435426**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2021 til 31. december 2021**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. august 2022

\_\_\_\_\_  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11
Anvendt regnskabspraksis .....	14



BG38 ApS

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for BG38 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 8. august 2022

### Direktion

Marek Dabrowski



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i BG38 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BG38 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Odense M, den 8. august 2022  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16645699

Søren Bøggild Lund  
registreret revisor  
mne859



BG38 ApS

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

BG38 ApS  
Lahnsgade 48  
5000 Odense C

CVR-nr.: 38 43 54 26  
Stiftet: 22. februar 2017  
Kommune: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse  
Buen 7  
6000 Kolding

### Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Bredbjergvej 46  
5230 Odense M



## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af at drive udlejningsejendomsvirksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	2021	2020 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>110.888</b>	<b>196</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>110.888</b>	<b>196</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	398
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>110.888</b>	<b>594</b>
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	19.354	18
2 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-16.093	-14
Andre finansielle omkostninger .....	-81.510	-38
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>32.639</b>	<b>560</b>
3 Skat af årets resultat .....	-15.558	-124
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>17.081</b>	<b>436</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	17.081	436
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>17.081</b>	<b>436</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**AKTIVER**

	2021	2020 tkr.
4 Grunde og bygninger .....	4.861.500	4.424
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.861.500</b>	<b>4.424</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.861.500</b>	<b>4.424</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	520.661	488
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>520.661</b>	<b>488</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>20</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>520.661</b>	<b>508</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.382.161</b>	<b>4.932</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER**

	2021	2020 tkr.
Virksomhedskapital .....	50.000	50
Overført resultat.....	1.318.267	1.301
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.368.267</b>	<b>1.351</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	341.440	342
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>341.440</b>	<b>342</b>
Prioritetsgæld.....	2.959.057	2.373
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.959.057</b>	<b>2.373</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	52.000	80
Kreditinstitutter.....	16.805	10
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	22.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	448.404	396
Selskabsskat.....	15.558	36
Anden gæld.....	150.450	337
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	7.680	7
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>713.397</b>	<b>866</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.672.454</b>	<b>3.239</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>5.382.161</b>	<b>4.932</b>
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 tkr.
Virksomhedskapital primo .....	50.000	50
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Overført resultat, primo .....	1.301.186	865
Årets resultat .....	17.081	436
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>1.318.267</b>	<b>1.301</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.368.267</b>	<b>1.351</b>



## NOTER

	2021	2020 tkr.
<b>1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter, Eksklusivbyg ApS.....	19.354	18
<b>Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder i alt .....</b>	<b>19.354</b>	<b>18</b>
<b>2 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder</b>		
Renter Moderselskab .....	16.093	14
<b>Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt .....</b>	<b>16.093</b>	<b>14</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	15.558	36
Regulering af udskudt skat .....	0	88
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>15.558</b>	<b>124</b>



## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	2.872.000
Tilgang i årets løb .....	437.500
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	3.309.500
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.552.000
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	1.552.000
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4.861.500</b>
	<hr/> <hr/>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægt ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2022.

	2020	2019
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	4.424.000	3.826.000
Afkastkrav	4,5%	6%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	16%	26%

  

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	2.453.477	3.011.057	52.000	2.752.469
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>2.453.477</b>	<b>3.011.057</b>	<b>52.000</b>	<b>2.752.469</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## NOTER

	2021	2020 tkr.
--	------	--------------

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 3.011.057 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er kr. 4.861.500.

Pantebrevet ligger endvidere til sikkerhed for selskabets og tilknyttede selskabers gæld til bank.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for BG38 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dabrowski Holding ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende år til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

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.

### **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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



# 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.”

## Marek Dabrowski

### Direktør

På vegne af: Eksklusivbyg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-871729896650

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-08-08 20:13:28 UTC

NEM ID 

## Søren Bøggild Lund

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:16645699-RID:1076663061739

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-08-08 20:30:59 UTC

NEM ID 

## Marek Dabrowski

### Dirigent

På vegne af: Eksklusivbyg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-871729896650

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-08-08 20:40:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MKZVN-SWUFA-OV0E4-XOP8D-I2PDI-5QB6Z

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 tidsstemplet 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/validate>