



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

BK - HOVEDGADEN 41 APS
SILKEBORGVEJ 345, 8230 ÅBYHØJ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2024

Jesper Grove Bang

CVR-NR. 40 72 15 76

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BK - Hovedgaden 41 ApS Silkeborgvej 345 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 40 72 15 76
	Stiftet: 5. august 2019
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Grove Bang
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for BK - Hovedgaden 41 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 18. juni 2024

Direktion:

Jesper Grove Bang

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i BK - Hovedgaden 41 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BK - Hovedgaden 41 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hjørring, den 18. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Marie Abrahamsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49112

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme som er beliggende i Århus. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Selskabets hovedanpartshaver har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed til servicering af selskabets gældsforpligtelser.

Ledelsen har derfor valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		473.352	448.792
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		68.600	617.176
DRIFTSRESULTAT		541.952	1.065.968
Andre finansielle indtægter.....	1	5.550	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-369.489	-189.385
RESULTAT FØR SKAT		178.013	876.583
Skat af årets resultat.....	3	-39.274	-193.324
ÅRETS RESULTAT		138.739	683.259
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		138.739	683.259
I ALT		138.739	683.259

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		9.965.600	9.897.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.965.600	9.897.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.965.600	9.897.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	5.600
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.404.687	138.379
Andre tilgodehavender.....		5.683	16.430
Periodeafgrænsningsposter.....		2.419	2.939
Tilgodehavender.....		1.412.789	163.348
Likvide beholdninger.....		10.107	10.283
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.422.896	173.631
AKTIVER.....		11.388.496	10.070.631
PASSIVER			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		1.527.320	1.388.583
EGENKAPITAL.....		1.567.320	1.428.583
Hensættelser til udskudt skat.....		562.400	520.300
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		562.400	520.300
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.109.000	3.366.078
Gæld til pengeinstitutter.....		1.526.550	987.452
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.635.550	4.353.530
Gæld til realkreditinstitutter.....		127.700	119.180
Gæld til pengeinstitutter.....		104.253	1.515.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.796.491	1.811.375
Anden gæld.....		1.325.382	42.040
Deposita.....		229.400	259.806
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.623.226	3.768.218
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.258.776	8.121.748
PASSIVER.....		11.388.496	10.070.631
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	1.388.581	1.428.581
Forslag til resultatdisponering.....		138.739	138.739
Egenkapital 31. december 2023.....	40.000	1.527.320	1.567.320

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	5.548	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2	0	
	5.550	0	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	70.667	33.352	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	298.822	156.033	
	369.489	189.385	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-101.376	
Regulering af udskudt skat.....	39.274	294.700	
	39.274	193.324	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		7.369.537	
Kostpris 31. december 2023.....		7.369.537	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		2.527.463	
Årets værdireguleringer.....		68.600	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		2.596.063	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		9.965.600	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Blandet bolig og erhverv	
	Boligejendomme		
Dagsværdi 31. december 2023.....	4.715.600	5.250.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	68.600	0	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene er beliggende i Århus, og består af 2 ejendomme med i alt 10 lejemål. Ejendommene er anskaffet i henholdsvis 2021 og 2022.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede gennemsnitlige driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 125 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkastkrav før skat på 5,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Århus.

Dagsværdi for blandet bolig- og erhvervsejendomme

Blandet bolig- og erhvervsejendomme består af en ejendom, som er beliggende i Århus. Der er i alt 3 lejemål, hvoraf det ene er anvendt til erhverv. Ejendommen er anskaffet i 2020.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Ejendommen er dog indregnet til salgsværdien.

Det forventede gennemsnitlige driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 230 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkastkrav før skat på 4,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Århus.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.236.700	127.700	3.629.252	3.485.258
Gæld til pengeinstitutter.....	1.540.550	14.000	1.470.600	987.452
	5.777.250	141.700	5.099.852	4.472.710

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BK Capital ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.316 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 9.966 tkr.

Selskabet har ligeledes udstedt pantebreve på i alt 1.550 tkr., der givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

Forudsætninger for fortsat drift

8

Selskabets hovedanpartshaver har tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed til servicering af selskabets gældsforpligtelser.

Ledelsen har derfor valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2023

2022

Medarbejderforhold

9

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BK - Hovedgaden 41 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Tilgodehavender**

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.