

**BK - Hovedgaden 41 ApS**  
Silkeborgvej 345, 8230 Åbyhøj

**CVR-nr. 40 72 15 76**

**Årsrapport**

**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023

---

Søren Kjellerup Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for BK - Hovedgaden 41 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 27. juni 2023

### **Direktion**

Søren Kjellerup Jensen

Jesper Grove Bang

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i BK - Hovedgaden 41 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BK - Hovedgaden 41 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Ikast, den 27. juni 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BK - Hovedgaden 41 ApS Silkeborgvej 345 8230 Åbyhøj  Telefon: 22597892  CVR-nr.: 40 72 15 76 Stiftet: 5. august 2019 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Kjellerup Jensen Jesper Grove Bang
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark, Brinck Seidelins Gade 10, 9800 Hjørring

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 449 t.kr. mod -55 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 683 t.kr. mod 53 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Aarhus. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på mellem 4,48-5,50 %. Såfremt afkastkravet ændres med 0,50 % vil det ændre ejendommens værdi mellem -891 t.kr. og 1.095 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og det anvendte afkast i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Aarhus.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BK - Hovedgaden 41 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.

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 vedrørende investeringsejendomme, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## 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, 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).

## 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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. 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 ejendomme”.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BK - Hovedgaden 41 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 nettorealisationseværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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.

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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>448.806</b>	<b>-54.507</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	617.176	582.494
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.065.982</b>	<b>527.987</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.595	538
1 Øvrige finansielle omkostninger	-191.996	-460.121
<b>Resultat før skat</b>	<b>876.581</b>	<b>68.404</b>
2 Skat af årets resultat	-193.324	-15.043
<b>Årets resultat</b>	<b>683.257</b>	<b>53.361</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	683.257	53.361
<b>Disponeret i alt</b>	<b>683.257</b>	<b>53.361</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	9.897.000	7.618.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.897.000</u>	<u>7.618.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>9.897.000</u></b>	<b><u>7.618.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.600	2.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	138.379	38.208
Andre tilgodehavender	16.431	39.000
Periodeafgrænsningsposter	2.939	11.207
Tilgodehavender i alt	<u>163.349</u>	<u>91.215</u>
Likvide beholdninger	<u>10.283</u>	<u>19.346</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>173.632</u></b>	<b><u>110.561</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.070.632</u></b>	<b><u>7.728.561</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.388.581	705.324
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.428.581</u></b>	<b><u>745.324</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	520.300	225.600
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>520.300</u></b>	<b><u>225.600</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.366.078	3.476.445
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.366.078</u>	<u>3.476.445</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	119.180	158.040
	Gæld til pengeinstitutter	2.503.269	1.160.771
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.811.375	1.667.187
5	Anden gæld	301.849	275.194
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.755.673</u>	<u>3.281.192</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.121.751</u></b>	<b><u>6.757.637</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>10.070.632</u></b>	<b><u>7.728.561</u></b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	651.963	691.963
Årets overførte overskud eller underskud	0	53.361	53.361
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	705.324	745.324
Årets overførte overskud eller underskud	0	683.257	683.257
	<b>40.000</b>	<b>1.388.581</b>	<b>1.428.581</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	35.947	29.350
Andre finansielle omkostninger	156.049	430.771
	<b>191.996</b>	<b>460.121</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	294.700	15.043
Sambeskatningsbidrag	-101.376	0
	<b>193.324</b>	<b>15.043</b>
	31/12 2022	31/12 2021
<b>3. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	5.719.263	4.208.513
Tilgang i årets løb	1.650.274	1.510.750
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>7.369.537</b>	<b>5.719.263</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.898.737	1.316.243
Årets regulering til dagsværdi	628.726	582.494
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>2.527.463</b>	<b>1.898.737</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.897.000</b>	<b>7.618.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabet ejer tre ejendomme i Aarhus. Den ejendom udlejes både til erhverv og til beboelse, mens de to andre ejendomme udelukkende udlejes til beboelse.

Ejendommen, som både udlejes til erhverv og til beboelse står til salgsprisen. Det gennemsnitlige driftsafkast er 235 t.kr., som er baseret på en leje på 280 t.kr. samt årlige årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på 45 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 4,48 %.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

De to andre ejendommers driftsafkast er hhv. 134 t.kr. og 115 t.kr., som er baseret på en leje på hhv. 220 t.kr. og 166 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på hhv. 87 t.kr. og 50 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 5,50 %.

På balancedagen er der indgået lejekontrakter på alle lejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,50 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.095 t.kr..

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
3,98-5,00	10.992	9.897	1.095
4,48-5,50	9.897	9.897	0
4,98-6,00	9.006	9.897	-891

31/12 2022

31/12 2021

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.485.258	3.634.485
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-119.180</u>	<u>-158.040</u>
	<b><u>3.366.078</u></b>	<b><u>3.476.445</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.856.915</u>	<u>2.881.617</u>



## Noter

---

### 5. Anden gæld

Af anden gæld består 262 t.kr. af depositum og forudbetalt leje mod 244 t.kr. sidste år.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	9.897.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>628.726</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.485 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.754 t.kr.

Selskabet har ejerpantebreve på 980 t.kr. i eget behold.

Der er stillet sikkerhed for ejerforeningen i grunde og bygninger på 35 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BK Capital ApS, CVR-nr. 36411988, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.