

BK - Hovedgaden 41 ApS

Silkeborgvej 345, 8230 Åbyhøj
CVR-nr. 40 72 15 76

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 12. juni 2025

Jesper Grove Bang

Indholdsfortegnelse

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	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 12. juni 2025

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 2024 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 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 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 12. juni 2025

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.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet og økonomiske forhold

Der er lavet aftale med koncernforbundne selskaber om at der ikke vil ske opkrævning af gælden før end selskabet har likvide midler hertil.

Selskabets hovedanpartshaver har desuden tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for servicering af gælden.

Ledelsen har derfor vurderet, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt og aflægger årsregnskabet 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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		260.978	473.352
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	68.600
Driftsresultat		260.978	541.952
Andre finansielle indtægter	1	56.197	5.550
Øvrige finansielle omkostninger	2	-546.497	-369.489
Resultat før skat		-229.322	178.013
Skat af årets resultat	3	49.292	-39.274
Årets resultat		-180.030	138.739
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-180.030	138.739
I alt		-180.030	138.739

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		9.965.600	9.965.600
Materielle anlægsaktiver	4	9.965.600	9.965.600
Anlægsaktiver		9.965.600	9.965.600
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.460.875	1.404.687
Andre tilgodehavender		0	5.681
Periodeafgrænsningsposter		0	2.419
Tilgodehavender		1.460.875	1.412.787
 Likvide beholdninger		 8.502	 10.107
 Omsætningsaktiver		 1.469.377	 1.422.894
Aktiver		11.434.977	11.388.494

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.347.290	1.527.320
Egenkapital		1.387.290	1.567.320
Hensættelser til udskudt skat		513.108	562.400
Hensatte forpligtelser		513.108	562.400
Gæld til realkreditinstitutter		3.964.427	4.109.000
Gæld til pengeinstitutter		925.161	1.526.550
Anden gæld		1.429.533	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.319.121	5.635.550
Gæld til realkreditinstitutter		148.000	127.700
Gæld til pengeinstitutter		94.339	104.251
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.472	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.058.322	1.796.491
Anden gæld		526.825	1.325.382
Deposita		326.500	229.400
Kortfristede gældsforpligtelser		3.215.458	3.623.224
Gældsforpligtelser		9.534.579	9.258.774
Passiver		11.434.977	11.388.494
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Forudsætninger for fortsat drift	8		
Medarbejderforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.527.320	1.567.320
Forslag til resultatdisponering		-180.030	-180.030
Egenkapital 31. december 2024	40.000	1.347.290	1.387.290

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	56.187	5.548
Finansielle indtægter i øvrigt	10	2
	56.197	5.550

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	91.127	70.667
Finansielle omkostninger i øvrigt	455.370	298.822
	546.497	369.489

3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-49.292	39.274
	-49.292	39.274

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		7.369.537
Kostpris 31. december 2024		7.369.537
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		2.596.063
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		2.596.063
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		9.965.600

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme	Blandet bolig og erhverv
Dagsværdi 31. december 2024	4.715.600	5.250.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	0	0

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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 122 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% - 5,5%, 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 229 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.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.112.427	148.000	3.399.700	4.236.700
Gæld til pengeinstitutter	965.161	40.000	765.000	1.540.550
Anden gæld	1.429.533	0	0	0
	6.507.121	188.000	4.164.700	5.777.250

Noter

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.187 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 9.966 tkr.

Selskabet har ligeledes udstedt pantebreve på i alt 3.050 tkr., der givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

8 | Forudsætninger for fortsat drift

Der er lavet aftale med koncernforbundne selskaber om at der ikke vil ske opkrævning af gælden før end selskabet har likvide midler hertil.

Selskabets hovedanpartshaver har desuden tilkendegivet at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for servicering af gælden.

Ledelsen har derfor vurderet at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt og aflægger årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

2024	2023
1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BK - Hovedgaden 41 ApS for 2024 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgsomkostninger 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.