

**BV4 APS**

**BÆVERVEJ 6, 8270 HØJBJERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. marts 2023

---

Ole Bjørvig Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                 | Side  |
|-------------------------------------------------|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |       |
| Selskabsoplysninger.....                        | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                              |       |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4     |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |       |
| Ledelsesberetning.....                          | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |       |
| Resultatopgørelse.....                          | 8     |
| Balance.....                                    | 9     |
| Egenkapitalopgørelse.....                       | 10    |
| Noter.....                                      | 11    |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 12-13 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | BV4 ApS                                    |
|                      | Bævervej 6                                 |
|                      | 8270 Højbjerg                              |
|                      | CVR-nr.: 40 84 02 65                       |
|                      | Stiftet: 30. september 2019                |
| <b>Direktion</b>     | Kommune: Aarhus                            |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december      |
|                      |                                            |
|                      |                                            |
|                      |                                            |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab |
|                      | Kystvejen 29                               |
|                      | 8000 Aarhus C                              |
|                      |                                            |
|                      |                                            |
| <b>Pengeinstitut</b> | Handelsbanken                              |
|                      | Åboukevarden 11                            |
|                      | 8000 Aarhus                                |
|                      |                                            |
|                      |                                            |
| <b>Advokat</b>       | Nykredit                                   |
|                      | Domkirkepladsen 1                          |
|                      | 8000 Aarhus                                |
|                      |                                            |
|                      |                                            |
|                      | DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab    |
|                      | DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3    |
|                      | 8000 Aarhus C                              |
|                      |                                            |
|                      |                                            |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BV4 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. marts 2023

Direktion:

---

Per Kirchner

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i BV4 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for BV4 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Aarhus, den 29. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24680

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og besidde fast ejendom og anden aktivitet i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Det forventes at kapitalen bliver reetableret via indtjening de kommende år.

Selskabets kapitalejer har gennem støtte- og henstandserklæring erklæret, at denne fortsat støtter selskabet finansielt og vil tilbagetræde for øvrige kreditorer, i en periode på minimum 12 måneder fra balancedagen.

Selskabets resultatopgørelse viser som forventet et underskud på 238 tkr. efter skat, da der foregår en udvikling af selskabets ejendomme. Der er tale om udviklingsprojekt af ejendomme, og da dette er under opførelse medtages investeringsejendommene til kostpris

### 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**

|                                        | <b>Note</b> | <b>2022</b><br>kr. | <b>2021</b><br>kr. |
|----------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>BRUTTOTAB.....</b>                  |             | <b>-93.219</b>     | <b>-59.427</b>     |
| Andre finansielle omkostninger.....    |             | -212.357           | -168.459           |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>          |             | <b>-305.576</b>    | <b>-227.886</b>    |
| Skat af årets resultat.....            | 1           | 67.227             | 50.134             |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>             |             | <b>-238.349</b>    | <b>-177.752</b>    |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |             |                    |                    |
| Overført resultat.....                 |             | -238.349           | -177.752           |
| <b>I ALT.....</b>                      |             | <b>-238.349</b>    | <b>-177.752</b>    |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                       | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|-----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....                    |      | 7.965.589        | 7.897.003        |
| Materielle anlægsaktiver.....                 | 2    | 7.965.589        | 7.897.003        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |      | <b>7.965.589</b> | <b>7.897.003</b> |
| Udskudte skatteaktiver.....                   |      | 150.495          | 83.268           |
| Tilgodehavender.....                          | 3    | 150.495          | 83.268           |
| Likvide beholdninger.....                     |      | 53.018           | 20.953           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |      | <b>203.513</b>   | <b>104.221</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |      | <b>8.169.102</b> | <b>8.001.224</b> |
| <br><b>PASSIVER</b>                           |      |                  |                  |
| Selskabskapital.....                          |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat.....                        |      | -579.155         | -340.805         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |      | <b>-539.155</b>  | <b>-300.805</b>  |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |      | 4.402.066        | 4.230.662        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |      | 15.000           | 21.816           |
| Anden gæld.....                               |      | 4.291.191        | 4.049.551        |
| Kortfristede gældsforpligtelser.....          |      | 8.708.257        | 8.302.029        |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                 |      | <b>8.708.257</b> | <b>8.302.029</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |      | <b>8.169.102</b> | <b>8.001.224</b> |
| <br>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     | 4    |                  |                  |
| Medarbejderforhold                            | 5    |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                           | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt           |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 40.000               | -340.806             | -300.806        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | -238.349             | -238.349        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>40.000</b>        | <b>-579.155</b>      | <b>-539.155</b> |

## NOTER

|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |                          | Note     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.              |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                |                          | <b>1</b> |
| Regulering af udskudt skat.....                                                                                                                                                                                                                                             | -67.227        | -50.134                  |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>-67.227</b> | <b>-50.134</b>           |          |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                |                          | <b>2</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                | Investeringseje<br>domme |          |
| Kostpris 1. januar 2022.....                                                                                                                                                                                                                                                |                | 7.897.003                |          |
| Tilgang.....                                                                                                                                                                                                                                                                |                | 68.586                   |          |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>                                                                                                                                                                                                                                      |                | <b>7.965.589</b>         |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>                                                                                                                                                                                                                         |                | <b>7.965.589</b>         |          |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:                                                                                                                                                                          |                |                          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             |                | Investeringsejen<br>omme |          |
| Dagsværdi 31. december 2022.....                                                                                                                                                                                                                                            |                | 7.965.589                |          |
| Investeringsejendommene er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi. Ejendommene under opførelse opføres til kostpris, derfor er årets anskaffelse af ejendomme og tilgange målt til kostpris. Grunden og ejendommen er beliggende i Højbjerg, Aarhus. |                |                          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.              |          |
| <b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>                                                                                                                                                                                                                         |                |                          | <b>3</b> |
| Udskudte skatteaktiver.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 150.495        | 73.241                   |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>150.495</b> | <b>73.241</b>            |          |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                                                                                                            |                |                          | <b>4</b> |
| Til sikkerhed for bankgæld på 4.402 t.kr. har virksomheden stillet ejerpantebreve på nominelt 4.500 tkr. Ejerpantebrevet omfatter ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 7.965 t.kr                                                                  |                |                          |          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2022           | 2021                     |          |
| <b>Medarbejderforhold</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                |                          | <b>5</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:                                                                                                                                                                                                                                    | 1              | 1                        |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BV4 ApS for 2022 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

### Huslejeindtægter

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 administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

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.