

**BG38 ApS**  
Lahnsgade 48, 5000 Odense C

CVR-nr. 38 43 54 26

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2025.

---

Marek Dabrowski  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for BG38 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. maj 2025

**Direktion**

Marek Dabrowski

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

---

### **Til anpartshaverne i BG38 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BG38 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Odense, den 19. maj 2025

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BG38 ApS Lahnsgade 48 5000 Odense C
	CVR-nr.: 38 43 54 26
	Stiftet: 22. februar 2017
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 8. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Marek Dabrowski
<b>Revisor</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BG38 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 nettoomsætning, omkostninger i forbindelse med udlejning samt eksterne omkostninger.

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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastbrev danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste års regnskab.

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 investeringsejendomme”.

### 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 BG38 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## **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**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>91.811</b>	<b>107.735</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.868	22.552
2 Øvrige finansielle omkostninger	-264.874	-52.646
<b>Resultat før skat</b>	<b>-171.195</b>	<b>77.641</b>
3 Skat af årets resultat	37.600	-17.041
<b>Årets resultat</b>	<b>-133.595</b>	<b>60.600</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	60.600
Disponeret fra overført resultat	-133.595	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-133.595</b>	<b>60.600</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>4.965.625</u>	<u>4.965.625</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.965.625</u>	<u>4.965.625</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.965.625</u></b>	<b><u>4.965.625</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>56.590</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>56.590</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.835</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.835</u></b>	<b><u>56.590</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.968.460</u></b>	<b><u>5.022.215</u></b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.335.147	1.468.742
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.385.147</b>	<b>1.518.742</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	303.800	341.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>303.800</b>	<b>341.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.802.893	2.855.036
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.802.893	2.855.036
5 Kortfristet del af langfristet gæld	52.000	51.876
Gæld til pengeinstitutter	0	1.576
Gæld til tilknyttede virksomheder	289.563	89.781
Selskabsskat	0	17.081
Anden gæld	126.956	138.623
Periodeafgrænsningsposter	8.101	8.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	476.620	307.037
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.279.513</b>	<b>3.162.073</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.968.460</b>	<b>5.022.215</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	1.468.742	1.518.742
Årets overførte overskud eller underskud	0	-133.595	-133.595
	<b>50.000</b>	<b>1.335.147</b>	<b>1.385.147</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

	2024 kr.	2023 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.801	19.680
Andre finansielle omkostninger	<u>261.073</u>	<u>32.966</u>
	<b><u>264.874</u></b>	<b><u>52.646</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	17.081
Årets regulering af udskudt skat	<u>-37.600</u>	<u>-40</u>
	<b><u>-37.600</u></b>	<b><u>17.041</u></b>
<b>4. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	<u>3.413.625</u>	<u>3.413.625</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>3.413.625</u></b>	<b><u>3.413.625</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	<u>1.552.000</u>	<u>1.552.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>1.552.000</u></b>	<b><u>1.552.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>4.965.625</u></b>	<b><u>4.965.625</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom med 3 lejemål på i alt 208 m<sup>2</sup> beliggende i Odense C.

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav	4,41%	4,31%
Tomgang	0,00%	0,00%

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	23.873	23.873
--	--------	--------

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 4.966 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 600 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 517 t.kr.

### 5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024 kr.</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.854.893	52.000	2.802.893	2.594.893
	<u>2.854.893</u>	<u>52.000</u>	<u>2.802.893</u>	<u>2.594.893</u>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.855 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.966 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Dabrowski Holding ApS, CVR-nr. 34 05 31 54, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

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