



## Ejendomsselskabet BG 4 ApS

Karen Blixens Vej 98

7430 Ikast

CVR-nr. 39751399

## Årsrapport for 2024

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12-06-2025

---

Jesper Engkær Scheving Thing  
Dirigent

# SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg  
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



EjendomsSelskabet BG 4 ApS

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |



Ejendomsselskabet BG 4 ApS

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Ejendomsselskabet BG 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 12-06-2025

### Direktion

Jesper Engkær Scheving Thing  
Direktør



Ejendomsselskabet BG 4 ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet BG 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet BG 4 ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 opstilling 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.

Solbjerg, den 12-06-2025

### Schantz Revision

#### Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 28312393

Britt Balslev Larsen

Godkendt revisor

mne35408



Ejendomsselskabet BG 4 ApS

## Virksomhedsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>  | Ejendomsselskabet BG 4 ApS<br>Karen Blixens Vej 98<br>7430 Ikast                                |
| CVR-nr.              | 39751399  |
| Stiftelsesdato       | 19-07-2018  |
| Hjemsted             | Ikast-Brande  |
| Regnskabsår          | 01-01-2024 - 31-12-2024   |
| <b>Direktion</b>     | Jesper Engkær Scheving Thing, Direktør  |
| <b>Revisor</b>       | Schantz Revision<br>Registreret revisionsaktieselskab<br>Solbjerg Hovedgade 24<br>8355 Solbjerg |
| Telefon              | 86927566  |
| CVR-nr.              | 28312393  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Sparekassen Thy<br>Vestergade 8<br>7500 Holstebro   |



Ejendomsselskabet BG 4 ApS

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.



Ejendomsselskabet BG 4 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet BG 4 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger



## Ejendomsselskabet BG 4 ApS

### Anvendt regnskabspraksis

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre tilgodehavender

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Anden gæld

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

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

|   | Note | 2024<br>kr.   | 2023<br>kr.    |
|---|------|---------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>94.811</b> | <b>15.688</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>94.811</b> | <b>15.688</b>  |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -9.074        | -7.506         |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -36.120       | -43.133        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>49.617</b> | <b>-34.951</b> |
| Skat af årets resultat  |      | -10.894       | 7.678          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>38.723</b> | <b>-27.273</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |               |                |
| Overført resultat   |      | 38.723        | -27.273        |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>38.723</b> | <b>-27.273</b> |



Ejendomsselskabet BG 4 ApS

## Balance 31. december 2024

|   | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                  |                  |
| Investeringsejendomme                       | 2    | 1.200.000        | 1.200.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>1.200.000</b> | <b>1.200.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>1.200.000</b> | <b>1.200.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 12.624           | 16.994           |
| Udsudte skatteaktiver                       |      | 0                | 6.820            |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 4.489            | 4.140            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>17.113</b>    | <b>27.954</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>17.113</b>    | <b>27.954</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>1.217.113</b> | <b>1.227.954</b> |



**Balance 31. december 2024**

|   | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat   |      | -3.125           | -41.848          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>46.875</b>    | <b>8.152</b>     |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 968              | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>968</b>       | <b>0</b>         |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 600.436          | 619.969          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 3    | <b>600.436</b>   | <b>619.969</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 20.500           | 20.500           |
| Gæld til banker   |      | 2.224            | 58.737           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 6.650            | 3.350            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 14.000           | 13.750           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 462.781          | 453.707          |
| Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                                   |      | 3.106            | 0                |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 0                | 2.394            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 11.758           | 11.560           |
| Deposita  |      | 47.815           | 35.835           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>568.834</b>   | <b>599.833</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>1.169.270</b> | <b>1.219.802</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>1.217.113</b> | <b>1.227.954</b> |
| Usikkerhed om going concern   | 4    |                  |                  |
| Eventualforpligtelser   | 5    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 6    |                  |                  |



## Noter

2024

2023

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

1

1

### 2. Investeringsejendomme

Centrale forudsætninger ved indregning af investeringsejendomme til dagsværdi:

Der anvendes en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I

diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægter med fradrag af alle omkostninger, der kan henføres til den enkelte ejendom.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på tkr. 102. Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra område, stand, anvendelse mv. Der er anvendt et afkastniveau på 8,5%. Ejendommen er pr. regnskabsafslutning fuldt udlejet.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budget for det kommende regnskabsår og lejeindtægter reguleret for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikring, forbrug mv.

Administrationen fastsættes ud fra de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administration af ejendommen ud fra erfaringstal.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 600.436               | 20.500                   | 544.500               |
|                            | <b>600.436</b>        | <b>20.500</b>            | <b>544.500</b>        |

### 4. Going concern

Selskabets kortfristede gæld overstiger selskabets omsætningsaktiver. Selskabets kapitalejer vil stille tilstrækkelig kapital til rådighed for selskabet, såfremt der bliver behov for dette 12 måneder fra balancedag.

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Engkær Holding ApS, som er administrationselskab i sambeskatningen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst prioritetslån nom. kr. 770.000 med pant i Bredgade 4A, 7280 Sønder Felding. Desuden er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 400.000, til sikkerhed for bankmellemværende. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi pr. balancedag på tkr. 1.200.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Engkær Scheving Thing

Ejendomsselskabet BG 4 ApS CVR: 39751399

Direktør

Serienummer: a822e5f5-954d-48bb-bd53-45c5839b64c3

IP: 37.97.xxx.xxx

2025-06-14 14:19:27 UTC



## Britt Balslev Larsen

SCHANTZ REVISION, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 28312393

Godkendt revisor

På vegne af: Schantz Revision A/S

Serienummer: ddaf2694-9837-4d57-93e2-10fd1bd0670f

IP: 85.191.xxx.xxx

2025-06-14 14:23:36 UTC



## Jesper Engkær Scheving Thing

Ejendomsselskabet BG 4 ApS CVR: 39751399

Dirigent

Serienummer: a822e5f5-954d-48bb-bd53-45c5839b64c3

IP: 37.97.xxx.xxx

2025-06-14 14:24:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.