



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

BANG-JAKOBSEN BYG APS
SILKEBORGVEJ 345, 8230 ÅBYHØJ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. juni 2024

Jesper Grove Bang

CVR-NR. 31 48 72 93

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BANG-JAKOBSEN BYG ApS Silkeborgvej 345 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 31 48 72 93 Stiftet: 6. juni 2008 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 2023 for BANG-JAKOBSEN BYG 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 6. juni 2024

Direktion:

Jesper Grove Bang

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i BANG-JAKOBSEN BYG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BANG-JAKOBSEN BYG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 revisorers 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 6. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Marie Abrahamsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49112

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse, administration, renovering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendom, som er beliggende i Århus. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er der anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		661.563	554.764
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.066.800	713.618
DRIFTSRESULTAT		-405.237	1.268.382
Andre finansielle indtægter.....	1	91.266	41.358
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-325.967	-129.467
RESULTAT FØR SKAT		-639.938	1.180.273
Skat af årets resultat.....	3	140.521	-260.158
ÅRETS RESULTAT		-499.417	920.115
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-499.417	920.115
I ALT		-499.417	920.115

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		11.500.000	12.566.800
Materielle anlægsaktiver.....	4	11.500.000	12.566.800
ANLÆGSAKTIVER.....		11.500.000	12.566.800
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.768.884	2.103.559
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse.....		41.521	39.924
Andre tilgodehavender.....		0	2.283
Tilgodehavender.....		1.810.405	2.145.766
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.810.405	2.145.766
AKTIVER.....		13.310.405	14.712.566
PASSIVER			
Anpartskapital.....		129.000	129.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse.....		41.521	39.924
Overført resultat.....		6.032.828	6.533.842
EGENKAPITAL.....		6.203.349	6.702.766
Hensættelser til udskudt skat.....		987.000	1.221.500
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		987.000	1.221.500
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.884.714	3.956.550
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.884.714	3.956.550
Gæld til realkreditinstitutter.....		82.800	99.377
Gæld til pengeinstitutter.....		1.781.463	1.776.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	584.163
Selskabsskat.....		93.979	103.158
Deposita.....		237.100	248.825
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.235.342	2.831.750
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.120.056	6.788.300
PASSIVER.....		13.310.405	14.712.566
 Eventualposter mv.....	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 7		
 Medarbejderforhold.....	 8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stilling	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	129.000	39.924	6.533.842	6.702.766
Forslag til resultatdisponering.....			-499.417	-499.417
Andre lovpligtige bindinger				
Årets opskrivninger.....		1.597	-1.597	0
Egenkapital 31. december 2023.....	129.000	41.521	6.032.828	6.203.349

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	89.669	37.632	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.597	3.726	
	91.266	41.358	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	27.493	10.725	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	298.474	118.742	
	325.967	129.467	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	93.979	103.158	
Regulering af udskudt skat.....	-234.500	157.000	
	-140.521	260.158	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		7.012.875	
Kostpris 31. december 2023.....		7.012.875	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		5.653.925	
Årets værdireguleringer.....		-1.166.800	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		4.487.125	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		11.500.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Udlejnings- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....		11.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.066.800	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
4
Dagsværdi for boligejendom

Boligejendommen er beliggende i Århus, og består af 18 værelser som udlejes til beboelse. Ejendommen er anskaffet i 2009.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 560 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkastkrav før skat på 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.

Langfristede gældsforpligtelser
5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.967.514	82.800	3.532.800	4.055.927
	3.967.514	82.800	3.532.800	4.055.927

Eventualposter mv.
6
Eventualforpligtelser

Ingen.

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.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.988 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.500 tkr.

Selskabet har ligeledes udstedt pantebreve på i alt 3.500 tkr., der givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

2023

2022

Medarbejderforhold

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BANG-JAKOBSEN BYG ApS for 2023 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 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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.