

**BK Capital ApS**  
Silkeborgvej 345, 8230 Åbyhøj

**CVR-nr. 36 41 19 88**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023

---

Jesper Grove Bang  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BK Capital ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 27. juni 2023

### Direktion

Jesper Grove Bang

Søren Kjellerup Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne i BK Capital ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for BK Capital ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 revisoreres 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Ikast, den 27. juni 2023

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BK Capital ApS Silkeborgvej 345 8230 Åbyhøj  CVR-nr.: 36 41 19 88 Stiftet: 21. oktober 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Grove Bang Søren Kjellerup Jensen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark, Brinck Seidelins Gade 10, 9800 Hjørring
<b>Dattervirksomheder</b>	BK Property Group A/S, Åbyhøj JBP Boliginvest ApS, Åbyhøj BK - Hovedgaden 41 ApS, Åbyhøj Bang-Jakobsen Byg ApS, Åbyhøj BRIK Group ApS, Åbyhøj BK Administration ApS, Åbyhøj
<b>Kapitalinteresse</b>	BKØ Holding ApS, Aarhus

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er indregnet et tilgodehavende på 450 t.kr. på et udenlandsk udlån med underliggende personlig sikkerhedsstillelse, men hvor der kan være usikkerhed omkring værdien af udlånet. Det er dog ledelsens opfattelse, at hele lånet vil blive tilbagebetalt med tiden.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -189 t.kr. mod -132 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.497 t.kr. mod 1.237 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendom, som er beliggende i Aarhus. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendom er der anvendt et afkastkrav på 4,00 %. Såfremt afkastkravet ændres med 0,50 % vil det ændre ejendommens værdi mellem -198 t.kr. og 254 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Aarhus.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BK Capital 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed/kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed, som i balancen præsenteres som kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

BK Capital ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-188.900</b>	<b>-132.078</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	33.600	88.000
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	-7.550	-238.012
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-162.850</b>	<b>-282.090</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.488.199	1.320.556
Indtægt af kapitalinteresse	115.275	26.550
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	64.030	25.886
Andre finansielle indtægter	23.888	31.049
2 Øvrige finansielle omkostninger	-136.441	-94.572
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.392.101</b>	<b>1.027.379</b>
3 Skat af årets resultat	104.788	209.309
<b>Årets resultat</b>	<b>3.496.889</b>	<b>1.236.688</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.603.474	1.347.106
Disponeret fra overført resultat	-106.585	-110.418
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.496.889</b>	<b>1.236.688</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	1.821.600	1.788.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.821.600</u>	<u>1.788.000</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	20.237.068	15.736.274
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.773.967	2.773.967
7	Kapitalinteresse	0	0
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50.000
9	Andre tilgodehavender	450.000	2.096.663
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.511.035</u>	<u>20.656.904</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.332.635</u></b>	<b><u>22.444.904</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.600	29.200
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.296.079	618.385
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	29.387
	Udskudte skatteaktiver	262.800	231.800
	Andre tilgodehavender	10.000	198.942
	Tilgodehavender i alt	<u>1.582.479</u>	<u>1.107.714</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.582.479</u></b>	<b><u>1.107.714</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.915.114</u></b>	<b><u>23.552.618</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.921.888	5.318.414
	Overført resultat	10.829.864	10.936.449
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>19.801.752</u></b>	<b><u>16.304.863</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Ansvarlig lånekapital	1.636.452	1.961.092
11	Gæld til realkreditinstitutter	921.452	940.061
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.557.904</u>	<u>2.901.153</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	23.846	41.210
	Gæld til pengeinstitutter	210.765	180.881
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.750	15.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.310.986	3.538.658
	Gæld til kapitalinteresser	1.062.215	3.597
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	267.471	421.754
12	Anden gæld	608.425	145.002
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.555.458</u>	<u>4.346.602</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.113.362</u></b>	<b><u>7.247.755</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.915.114</u></b>	<b><u>23.552.618</u></b>

13 Oplysninger om dagsværdi

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

15 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	3.971.308	11.046.867	15.068.175
Resultatandel	0	1.347.106	-110.418	1.236.688
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	5.318.414	10.936.449	16.304.863
Resultatandel	0	3.603.474	-106.585	3.496.889
	<b>50.000</b>	<b>8.921.888</b>	<b>10.829.864</b>	<b>19.801.752</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	48.356	32.968
Andre finansielle omkostninger	88.085	61.604
	<b>136.441</b>	<b>94.572</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-31.000	-209.309
Sambeskatningsbidrag	-73.788	0
	<b>-104.788</b>	<b>-209.309</b>
	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	1.500.000	1.500.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	288.000	200.000
Årets regulering til dagsværdi	33.600	88.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>321.600</b>	<b>288.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.821.600</b>	<b>1.788.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendommen består af et lejemål, som udlejes til beboelse. Det gennemsnitlige driftsafkast er 71 t.kr., som er baseret på en leje på 87 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på 16 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et afkastkrav på 4,00 %.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakt på lejemålet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,50 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 198 t.kr..

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
3,50	2.076	1.822	254
4,00	1.822	1.822	0
4,50	1.624	1.822	-198

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	8.871.990	8.871.990
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>8.871.990</b>	<b>8.871.990</b>
Opskrivninger 1. januar	5.453.685	4.133.133
Årets resultat	3.488.199	1.320.552
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>8.941.884</b>	<b>5.453.685</b>
Modregnet i tilgodehavender	2.423.194	1.410.599
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>2.423.194</b>	<b>1.410.599</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>20.237.068</b>	<b>15.736.274</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
BK Property Group A/S	Åbyhøj	100 %
JBP Boliginvest ApS	Åbyhøj	100 %
BK - Hovedgaden 41 ApS	Åbyhøj	100 %
Bang-Jakobsen Byg ApS	Åbyhøj	100 %
BRIK Group ApS	Åbyhøj	50 %
BK Administration ApS	Åbyhøj	100 %
	31/12 2022	31/12 2021
<b>6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.773.967	2.773.967
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.773.967</b>	<b>2.773.967</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.773.967</b>	<b>2.773.967</b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>7. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar	20.000	20.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>20.000</b>	<b>20.000</b>
Opskrivninger 1. januar	-135.275	-161.825
Korrektion af tidligere opskrivning	0	-6.284
Årets resultat	115.275	32.834
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>-20.000</b>	<b>-135.275</b>
Modregnet i tilgodehavender	0	115.275
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>115.275</b>
<b>Kapitalinteresse:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
BKØ Holding ApS	Aarhus	50 %
	31/12 2022	31/12 2021
<b>8. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	50.000	50.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar	2.096.663	2.196.506
Tilgang i årets løb	15.358	20.157
Afgang i årets løb	-1.662.021	-120.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>450.000</b>	<b>2.096.663</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>450.000</b>	<b>2.096.663</b>

## Noter

	31/12 2022	31/12 2021
<b>10. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital i alt	1.636.452	1.961.092
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<b>1.636.452</b>	<b>1.961.092</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>11. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	945.298	981.271
Heraf forfalder inden for 1 år	-23.846	-41.210
	<b>921.452</b>	<b>940.061</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	871.074	863.264
<b>12. Anden gæld</b>		
Af anden gæld udgør 551 t.kr. gæld til 3. mand mod 87 t.kr.		
<b>13. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december		1.821.600
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		33.600
<b>14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.030 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.822 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.		

## Noter

---

### 15. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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