

**BK Property Group ApS**  
Silkeborgvej 345, 8230 Åbyhøj

**CVR-nr. 39 66 35 62**

**Årsrapport**

**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>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for BK Property Group 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

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

---

### **Til anpartshaverne i BK Property Group ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BK Property Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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 Property Group ApS Silkeborgvej 345 8230 Åbyhøj  CVR-nr.: 39 66 35 62 Stiftet: 13. juni 2018 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Grove Bang Søren Kjellerup Jensen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Danmark, Brinck Seidelins Gade 10, 9800 Hjørring
<b>Dattervirksomheder</b>	JBP Boliginvest ApS, Åbyhøj Bang-Jakobsen Byg ApS, Åbyhøj BK - Hovedgaden 41 ApS, Åbyhøj
<b>Kapitalinteresse</b>	BRIK Group ApS, Åbyhøj

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i ejendomsudvikling og hermed beslægtet virksomhed, enten direkte eller via datterselskaber.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 4.501 t.kr. mod 2.164 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **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 Property Group 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 andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **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.

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder/kapitalinteresse**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder, 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 associerede virksomheder 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 associerede virksomheder 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 henrette forpligtelser.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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 associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 nettorealiseringsværdien 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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 BK Property Group ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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 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

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>-78.867</b>	<b>19.269</b>
Andre driftsomkostninger	0	-35.817
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-78.867</b>	<b>-16.548</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.923.027	2.166.765
Indtægt af kapitalinteresse	1.627.029	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	83.136	61.672
Andre finansielle indtægter	238	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-67.008	-48.560
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.487.555</b>	<b>2.163.329</b>
2 Skat af årets resultat	13.238	804
<b>Årets resultat</b>	<b>4.500.793</b>	<b>2.164.133</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.550.056	2.717.692
Disponeret fra overført resultat	-49.263	-553.559
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.500.793</b>	<b>2.164.133</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.093.653	15.170.626
4	Kapitalinteresse	1.697.029	70.000
5	Andre tilgodehavender	1.662.021	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>21.452.703</u>	<u>15.240.626</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.452.703</u></b>	<b><u>15.240.626</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.090.799	5.145.419
6	Andre tilgodehavender	1.034.639	1.383.266
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	71.488	0
	Tilgodehavender i alt	<u>5.196.926</u>	<u>6.528.685</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.003</u>	<u>10.735</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.207.929</u></b>	<b><u>6.539.420</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.660.632</u></b>	<b><u>21.780.046</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2022	2021
Note	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.870.298	10.320.242
Overført resultat	4.866.774	4.916.037
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>20.237.072</u></b>	<b><u>15.736.279</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	64.600	77.200
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>64.600</u></b>	<b><u>77.200</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	2.773.967	2.773.967
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.773.967</u>	<u>2.773.967</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.143	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.563.850	2.948.850
Gæld til kapitalinteressere	0	225.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.584.993</u>	<u>3.192.600</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.358.960</u></b>	<b><u>5.966.567</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>26.660.632</u></b>	<b><u>21.780.046</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## 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	500.000	7.602.550	5.469.596	13.572.146
Resultatandel	0	2.717.692	-553.559	2.164.133
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	10.320.242	4.916.037	15.736.279
Resultatandel	0	4.550.056	-49.263	4.500.793
	<b>500.000</b>	<b>14.870.298</b>	<b>4.866.774</b>	<b>20.237.072</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	67.000	48.516
Andre finansielle omkostninger	8	44
	<b>67.008</b>	<b>48.560</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-12.600	-804
Sambeskatningsbidrag	-638	0
	<b>-13.238</b>	<b>-804</b>
	31/12 2022	31/12 2021
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	4.850.384	6.146.848
Afgang i årets løb	0	-1.296.464
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>4.850.384</b>	<b>4.850.384</b>
Opskrivninger 1. januar	10.320.242	7.602.550
Årets resultat	2.923.027	2.353.322
Årets tilbageførsler på afgang	0	364.370
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>13.243.269</b>	<b>10.320.242</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>18.093.653</b>	<b>15.170.626</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
JBP Boliginvest ApS	Åbyhøj	100 %
Bang-Jakobsen Byg ApS	Åbyhøj	100 %
BK - Hovedgaden 41 ApS	Åbyhøj	100 %

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar	70.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>70.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>70.000</u></b>	<b><u>70.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar	0	0
Årets resultat	<u>1.627.029</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>1.627.029</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.697.029</u></b>	<b><u>70.000</u></b>
<b>Kapitalinteresse:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
BRIK Group ApS	Åbyhøj	50 %
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>5. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgang i årets løb	<u>1.662.021</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>1.662.021</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.662.021</u></b>	<b><u>0</u></b>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>1.662.021</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.662.021</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>6. Andre tilgodehavender</b>		
Af andre tilgodehavende forfalder 800 t.kr. efter et år.		



## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>7. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	2.773.967	2.773.967
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b>	<u><b>2.773.967</b></u>	<u><b>2.773.967</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## 9. Eventualposter

### Eventualaktiver

Ingen.

### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BK Capital ApS, CVR-nr. 36 41 19 88, som er administrationsselskab 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.

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

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