



B - K Invest ApS
Kallehave 24
6470 Sydals

CVR-nummer: 30488385

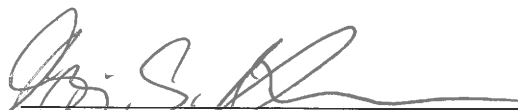
ÅRSRAPPORT FOR 2015

1. januar 2014 til 31. december 2015

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 13/6 2016

Dirigent:


Benjamin Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for B - K Invest ApS.

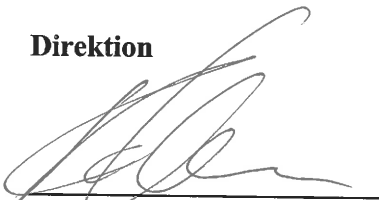
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultat. Det er endvidere vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sydals, den 30. maj 2016

Direktion



Kim Iwersen



Benjamin Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i B - K Invest ApS**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for B - K Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sønderborg, den 30/5 2016

Revision- og Regnskabskontoret ApS

CVR-nummer 28 90 28 67



Henning Kjær HD
Registreret revisor



Niels Peter Skødt
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets overskud i indeværende regnskabsår udgør kr. 68.327 og status balancerer med kr. 8.924.020 med en egenkapital på kr. 1.322.558.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

Den forventede økonomiske udvikling

Der forventes et positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsåret udløb

Der er fra balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for B - K Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler, administration, andre personaleomkostninger, drift af biler og andre driftsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og andre sociale sikringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, valutakursreguleringer, kontantrabatter og låneomkostninger.

Skat af årets resultat

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktiverne. Eventuelt underskud til fremførsel modregnes i grundlaget for beregning af udskudt skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved negativt grundlag for beregning af udskudt skat indregnes udskudte skatteaktiver alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 23,5% for aktuel skat og 22% for udskudt skat.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Der foretages lineære afskrivninger baseret på de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider og scrapværdier/restværdier. Brugstider er vurderet til følgende:

Bygninger	Investeringsejendomme
	afskrives ikke
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under kr. 12.800 eller med en økonomisk brugstid på under 3 år samt software indregnes i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

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

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.

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved lånoptagelse til kostpris som svarer til det modtagne provenu efter væsentlige afholdte låneomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

I efterfølgende perioder måles forpligtelsen til amortiseret kostpris, som svarer til den nominelle restgæld reduceret med forholdsmæssig andel af kurstab og låneomkostninger. Således indregnes forskellen mellem kostprisen og den nominelle restgæld under finansielle omkostninger i resultatopgørelsen med lige store beløb hvert år over låneperioden.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominel gæld.

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	381.915	402
1 Andre personaleomkostninger	-1.840	-32
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-9.520	-8
DRIFTSRESULTAT	370.555	362
Andre finansielle omkostninger	-303.623	-197
RESULTAT FØR SKAT	66.932	165
3 Skat af årets resultat	1.395	-28
ÅRETS RESULTAT	68.327	137
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	68.327	137
DISPONERET I ALT	68.327	137

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015 kr.	2014 tkr.
4 Grunde og bygninger	8.867.170	8.440
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	51.772	46
Materielle anlægsaktiver	8.918.942	8.486
ANLÆGSAKTIVER	8.918.942	8.486
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.200	0
Andre tilgodehavender	878	0
Tilgodehavender	5.078	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.078	0
AKTIVER	8.924.020	8.486

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital	125.000	125
Overkurs ved emission	943.777	944
Overført resultat	253.781	186
5 EGENKAPITAL	1.322.558	1.255
Hensættelse til udskudt skat	261.000	296
HENSATTE FORPLIGTELSER	261.000	296
Prioritetsgæld	5.512.666	5.121
Deposita	172.575	174
6 Langfristede gældsforpligtelser	5.685.241	5.295
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	164.028	203
Gæld til pengeinstitut	1.247.387	1.177
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	10
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.825	43
Selskabsskat	31.605	41
Anden gæld	48.977	51
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	145.399	115
Kortfristede gældsforpligtelser	1.655.221	1.640
GÆLDSFORPLIGTELSER	7.340.462	6.935
PASSIVER	8.924.020	8.486
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.
1 Andre personaleomkostninger		
Lønninger	0	29
Andre omkostninger til social sikring	1.840	3
Andre personaleomkostninger i alt	<u>1.840</u>	<u>32</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.520	8
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>9.520</u>	<u>8</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	33.605	41
Forskydning udskudt skat	-35.000	-13
Skat af årets resultat i alt	<u>-1.395</u>	<u>28</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	8.454.160	83.308
Tilgang i årets løb	413.010	15.600
Kostpris 31. december 2015	<u>8.867.170</u>	<u>98.908</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	-37.616
Årets afskrivninger	0	-9.520
Afskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>-47.136</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.867.170</u>	<u>51.772</u>

(Kontant ejendomsværdi ved den alm. vurdering pr 1. oktober 2015, kr. 8.410.000)

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overkurs ved emission	943.777	0	943.777
Overført resultat	185.454	68.327	253.781
	<u>1.254.231</u>	<u>68.327</u>	<u>1.322.558</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	5.676.694	164.028	4.848.807
Gæld til pengeinstitut	172.575	0	0
	<u>5.849.269</u>	<u>164.028</u>	<u>4.848.807</u>

7 Eventualposter mv.

Ud over hvad der fremgår af årsrapporten har virksomheden ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 5.676.694 er der afgivet pant, oprindeligt kr. 6.536.000, i selskabets ejendomme, bogført værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2015 kr. 8.323.839.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der afgivet pant i ejerpantebreve for nom. kr. 1.150.000 i selskabets ejendomme, bogført værdi af de pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2015 kr. 6.514.963.