

BK - Invest ApS

Oddervej 500
c/o Bent Kristensen
8340 Malling

CVR-nr. 31164079

Årsrapport

01-01-2018 - 31-12-2018

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-06-2019

lars Boje
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 for BK - Invest 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. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 14-06-2019

Direktion

Bent Kristensen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BK - Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BK - Invest ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Århus, den 14-06-2019

LMO Erhvervsrevision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 36563877

Dennis Veje Rasmussen

Statsautoriseret revisor

mne34520

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BK - Invest ApS Oddervej 500 c/o Bent Kristensen 8340 Malling
CVR-nr.	31164079
Stiftelsesdato	02-01-2006
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	01-01-2018 - 31-12-2018
Direktion	Bent Kristensen, Adm. direktør
Revisor	LMO Erhvervsrevision Godkendt revisionsaktieselskab Erhvervsbyvej 13 8700 Horsens CVR-nr.: 36563877

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2018 - 31-12-2018 udviser et resultat på kr. 599.765, og selskabets balance pr. 31-12-2018 udviser en balancesum på kr. 39.611.141, og en egenkapital på kr. 11.440.047.

Selskabet er i årets løb fusioneret med datterselskabet krekær Invest ApS. Der er sket tilpasning af sammenligningstal.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Der er foretaget rettelse af væsentlig fejl i foregående års regnskab.

Der er foretaget reduktion af reserve for opskrivning efter indre værdis metode TDKK 3.408, som er flyttet til frie reserver. Den opløste binding skyldes udskudt skat på ejerandele i kommanditselskaber.

Rrettelsen har betydet, at reserve for opskrivning efter indre værdis metode er reduceret med TDKK 3.408 og frie reserver er steget med TDKK 3.408.

Der er desuden foretaget reduktion af kapitalandele TDKK 1.107 som er regulering af dagsværdi for sikringsinstrumenter i underliggende kommanditselskab. Posten er flyttet til andre lovpligtige reserver under egenkapitalen.

Rrettelsen har betydet at finansielle anlægsaktiver er reduceret med TDKK 1.107 og andre lovpligtige reserver under egenkapitalen er steget med TDKK 1.107.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BK - Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Der er foretaget rettelse af væsentlig fejl i foregående års regnskab.

Der er foretaget reduktion af reserve for opskrivning efter indre værdis metode TDKK 3.408, som er flyttet til frie reserver. Den opløste binding skyldes udskudt skat på ejerandele i kommanditselskaber.

Rrettelsen har betydet, at reserve for opskrivning efter indre værdis metode er reduceret med TDKK 3.408 og frie reserver er steget med TDKK 3.408.

Der er desuden foretaget reduktion af kapitalandele TDKK 1.107 som er regulering af dagsværdi for sikringsinstrumenter i underliggende kommanditselskab. Posten er flyttet til andre lovpligtige reserver under egenkapitalen.

Rrettelsen har betydet at finansielle anlægsaktiver er reduceret med TDKK 1.107 og andre lovpligtige reserver under egenkapitalen er steget med TDKK 1.107.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

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 skatteaktiver 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

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	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-23.775	-39.311
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		-23.775	-39.311
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		1.305.483	3.254.641
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		207.038	72.196
Finansielle indtægter		61.934	252.842
Andre finansielle omkostninger		-317.553	-176.204
Resultat før skat		1.233.127	3.364.164
Skat af årets resultat		-633.362	-612.762
Årets resultat		599.765	2.751.402
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.262.141	3.254.641
Overført resultat		-662.376	-503.239
Resultatdisponering		599.765	2.751.402

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	24.449.449	24.722.070
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	4.436.071	3.509.953
Finansielle anlægsaktiver		28.885.520	28.232.023
Anlægsaktiver		28.885.520	28.232.023
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.742.837	1.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		7.780.921	8.142.786
Tilgodehavender		10.523.758	8.143.786
Likvide beholdninger		201.863	1.750.784
Omsætningsaktiver		10.725.621	9.894.570
Aktiver		39.611.141	38.126.593

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4	14.259.929	12.997.788
Øvrige lovpligtige reserver	5	-1.303.591	-1.107.605
Overført resultat	6	-1.641.291	-978.915
Egenkapital		11.440.047	11.036.268
Hensættelser til udskudt skat		3.794.712	3.161.350
Hensatte forpligtelser		3.794.712	3.161.350
Gæld til banker		2.493.206	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Selskabsskat		98.340	98.340
Anden gæld		21.774.837	23.820.636
Kortfristede gældsforpligtelser		24.376.383	23.928.976
Gældsforpligtelser		24.376.383	23.928.976
Passiver		39.611.141	38.126.593
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2018	2017		
1. Personalemkostninger				
Der udbetales ikke lønninger i selskabet.				
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0		
2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Tilknyttede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S Telefontorvet	Århus	60,00	40.276.988	160.182
			40.276.988	160.182
<i>Associerede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
K/S Skolegade 23 Aarhus	Aarhus	50,00	4.212.397	729.463
Margrethegaarden ApS	Aarhus	50,00	879.192	566.511
Klostertorvet ApS	Aarhus	50,00	4.347.060	1.122.772
			9.438.649	2.418.746
			2018	2017
3. Virksomhedskapital				
Saldo primo			125.000	125.000
Saldo ultimo			125.000	125.000
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.				
4. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Saldo primo			12.997.788	11.826.773
Korrektion primo			0	-3.407.709
Årets tilgang			1.262.141	5.763.724
Andre reguleringer Udlodninger fra kapitalandele			0	-1.185.000
Saldo ultimo			14.259.929	12.997.788
5. Øvrige lovpligtige reserver				
Saldo primo			-1.107.605	0
Årets afgang			-195.986	-1.107.605
Saldo ultimo			-1.303.591	-1.107.605

Noter

	2018	2017
6. Overført resultat		
Saldo primo	-978.915	-5.742.585
Korrektion primo	0	4.081.909
Årets tilgang	-662.376	-503.239
Andre reguleringer udlodning fra kapitalandele	0	1.185.000
Saldo ultimo	-1.641.291	-978.915

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet hæfter med sit indskud i K/S Skolegade 23 Aarhus, med TDKK 250.

Selskabet hæfter med sit indskud i K/S Telefontorvet, TDKK 10.370.

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.