

BK - Invest ApS

Oddervej 500, 8340 Malling

CVR-nr. 31 16 40 79

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2023

Dirigent:

.....
Lars Boje

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BK - Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 6. juli 2023
Direktion:

.....
Bent Kristensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i BK - Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BK - Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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

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 væsentligt 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.

Aarhus, den 6. juli 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Søren Strandgaard Nielsen
statsaut. revisor
mne47823

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	BK - Invest ApS
Adresse, postnr., by	Oddervej 500, 8340 Malling
CVR-nr.	31 16 40 79
Stiftet	2. januar 2008
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Bent Kristensen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Jyske Bank

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 3.936.827 kr. mod et overskud på 5.356.657 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 23.502.116 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttotab	-15.375	-18.755
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.079.150	6.973.848
	Indtægter af kapitalinteresser	975.477	328.222
3	Finansielle indtægter	317.703	314.358
4	Finansielle omkostninger	-645.428	-356.416
	Resultat før skat	4.711.527	7.241.257
5	Skat af årets resultat	-774.700	-1.884.600
	Årets resultat	<u>3.936.827</u>	<u>5.356.657</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	5.054.627	7.302.070
	Overført resultat	-1.117.800	-1.945.413
		<u>3.936.827</u>	<u>5.356.657</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	40.639.458	33.671.090
	Kapitalinteresser	3.795.944	2.820.467
		<u>44.435.402</u>	<u>36.491.557</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>44.435.402</u>	<u>36.491.557</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.991.291	3.436.521
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	10.916.638	9.885.705
		<u>12.907.929</u>	<u>13.322.226</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.907.929</u>	<u>13.322.226</u>
	AKTIVER I ALT	<u>57.343.331</u>	<u>49.813.783</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	35.387.402	27.443.557
	Overført resultat	-12.010.286	-10.892.486
		<u>23.502.116</u>	<u>16.676.071</u>
	Egenkapital i alt	<u>23.502.116</u>	<u>16.676.071</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	7.090.300	6.315.600
		<u>7.090.300</u>	<u>6.315.600</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.090.300</u>	<u>6.315.600</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	4.075.906	4.699.908
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.001	10.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.005.622	2.932.314
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	19.659.386	19.179.889
		<u>26.750.915</u>	<u>26.822.112</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.750.915</u>	<u>26.822.112</u>
	PASSIVER I ALT	<u>57.343.331</u>	<u>49.813.783</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
2 Personaleomkostninger
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	18.973.511	-9.047.073	10.051.438
Overført via resultatdisponering	0	7.302.070	-1.945.413	5.356.657
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	1.267.976	0	1.267.976
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-100.000	100.000	0
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	27.443.557	-10.892.486	16.676.071
Overført via resultatdisponering	0	5.054.627	-1.117.800	3.936.827
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	2.889.218	0	2.889.218
Egenkapital 31. december 2022	125.000	35.387.402	-12.010.286	23.502.116

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BK - Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af tilknyttede og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder 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.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-forsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022	2021
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	61.770	78.109
Renteindtægter fra kapitalinteresser	255.933	236.249
	<u>317.703</u>	<u>314.358</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	73.308	71.519
Andre finansielle omkostninger	572.120	284.897
	<u>645.428</u>	<u>356.416</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	774.700	1.884.600
	<u>774.700</u>	<u>1.884.600</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalinteresser	I alt
Kostpris 1. januar 2022	8.748.000	300.000	9.048.000
Kostpris 31. december 2022	8.748.000	300.000	9.048.000
Værdireguleringer 1. januar 2022	24.923.090	2.520.467	27.443.557
Årets resultat	4.079.150	975.477	5.054.627
Egenkapitalregulering	2.889.218	0	2.889.218
Værdireguleringer 31. december 2022	31.891.458	3.495.944	35.387.402
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>40.639.458</u>	<u>3.795.944</u>	<u>44.435.402</u>

Tilknyttede virksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
K/S Telefontorvet	Kommanditselskab	Aarhus	60,00 %
Komplementarselskabet Telefontorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	60,00 %

Kapitalinteresser

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
K/S Skolegade 23 Aarhus	Kommanditselskab	Aarhus	50,00 %
Klostertorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Margrethegaarden ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden BK Kapital ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2022.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Boje

Dirigent

På vegne af: BK Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-592372246800

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-07-06 10:52:06 UTC

NEM ID 

Bent Kristensen

Direktion

På vegne af: BK Invest ApS

Serienummer: 17592f81-7769-43df-9b0b-2a8808581d95

IP: 187.150.xxx.xxx

2023-07-06 13:20:47 UTC

Mit  

Soeren Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:89822512

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-07-06 14:02:20 UTC

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-07-07 06:16:49 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IGPV4-HTEGP-DZCYZ-3QI8Y-HPM1TC-XV51N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>