

# BK - Invest ApS

Oddervej 500, 8340 Malling

CVR-nr. 31 16 40 79

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2021

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

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BK - Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Malling, den 28. juni 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 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.

#### 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.

#### 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.

### Den uafhængige revisors erklæring

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 28. juni 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Nikolai Holm Pedersen  
statsaut. revisor  
mne45896

## 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 2020 udviser et overskud på 5.178.350 kr. mod et underskud på 4.423.887 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 10.051.438 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er ikke i væsentligt omfang blevet påvirket af den verdensomspændende COVID-19 pandemi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttotab</b>	-22.229	-27.750
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-22.229	-27.750
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.444.978	-7.081.915
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.635.629	-223.372
3	Finansielle indtægter	301.509	233.103
4	Finansielle omkostninger	-340.779	-355.505
	<b>Resultat før skat</b>	8.747.850	-7.455.439
5	Skat af årets resultat	-3.569.500	3.031.552
	<b>Årets resultat</b>	5.178.350	-4.423.887
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.761.349	-7.305.287
	Overført resultat	-3.582.999	2.881.400
		5.178.350	-4.423.887

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	25.386.185	15.602.655
	Kapitalandele i associerede virksomheder	2.635.326	4.370.955
		<u>28.021.511</u>	<u>19.973.610</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>28.021.511</u>	<u>19.973.610</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.803.412	3.326.837
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	9.638.956	7.714.024
		<u>13.442.368</u>	<u>11.040.861</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>13.442.368</u>	<u>11.040.861</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>41.463.879</u>	<u>31.014.471</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	18.973.511	10.973.610
	Overført resultat	-9.047.073	-5.564.074
		<u>10.051.438</u>	<u>5.534.536</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>10.051.438</u>	<u>5.534.536</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.431.000	861.500
		<u>4.431.000</u>	<u>861.500</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.431.000</u>	<u>861.500</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	5.149.831	6.038.808
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.860.795	2.791.020
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	18.960.815	15.778.607
		<u>26.981.441</u>	<u>24.618.435</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>26.981.441</u>	<u>24.618.435</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>41.463.879</u>	<u>31.014.471</u>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	12.956.338	-1.641.292	11.440.046
Overført via resultatdisponering	0	-7.305.287	2.881.400	-4.423.887
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	5.447.559	-6.929.182	-1.481.623
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-125.000	125.000	0
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>10.973.610</b>	<b>-5.564.074</b>	<b>5.534.536</b>
Overført via resultatdisponering	0	8.761.349	-3.582.999	5.178.350
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-661.448	0	-661.448
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-100.000	100.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>18.973.511</b>	<b>-9.047.073</b>	<b>10.051.438</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BK - Invest ApS for 2020 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.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. 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 datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmeæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmeæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

#### 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.

#### 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen 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

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

##### 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.

## 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 dattervirksomheder 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 generalforsamling (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 kontorejendomme 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

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2020	2019
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	301.509	233.103
	<u>301.509</u>	<u>233.103</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	69.775	107.572
Andre finansielle omkostninger	271.004	247.933
	<u>340.779</u>	<u>355.505</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	3.569.500	-2.505.400
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-526.152
	<u>3.569.500</u>	<u>-3.031.552</u>

#### 6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2020	8.700.000	300.000	9.000.000
Tilgange	0	48.000	48.000
Kostpris 31. december 2020	<u>8.700.000</u>	<u>348.000</u>	<u>9.048.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	6.902.655	4.070.955	10.973.610
Modtaget udbytte	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	10.444.978	-1.683.629	8.761.349
Egenkapitalregulering	-661.448	0	-661.448
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>16.686.185</u>	<u>2.287.326</u>	<u>18.973.511</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>25.386.185</u>	<u>2.635.326</u>	<u>28.021.511</u>

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>			
K/S Telefonatorvet	Kommanditselskab	Aarhus	60,00 %
<b>Associerede virksomheder</b>			
K/S Skolegade 23 Aarhus	Kommanditselskab	Aarhus	50,00 %
Klostertorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Margrethegaarden ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Komplementarselskabet Telefonatorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	40,00 %

## 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 2020.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 85.184.xxx.xxx

2021-06-28 08:54:03Z

NEM ID 

## Bent Kristensen

### Direktion

På vegne af: BK Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-904975996283

IP: 87.104.xxx.xxx

2021-06-28 15:49:04Z

NEM ID 

## Nikolai Holm Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:33591133

IP: 85.184.xxx.xxx

2021-06-28 16:09:30Z

NEM ID 

## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 212.10.xxx.xxx

2021-06-28 19:07:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1G6YQ-88B2J-6V53Z-3V0IU-L5D0A-SJCEE

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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