

**BOK Invest ApS**  
**Strandmarksvej 21, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**  
**2016**

---

**CVR-nr. 32 93 67 17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2017.

---

Bo Kristensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for BOK Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. maj 2017

### **Direktion**

Bo Kristensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i BOK Invest ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BOK Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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 erklæringer**

---

### **Konklusion**

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Risskov, den 30. maj 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

BOK Invest ApS  
Strandmarksvej 21  
8240 Risskov

CVR-nr.: 32 93 67 17  
Stiftet: 25. maj 2010  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Bo Kristensen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomme og kapitalandele samt formueforvaltning.

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

Årets ordinære resultat efter skat udgør 392.292.942 mod 52.255.999 sidste år. Resultatet er fremkommet ved afhændelse af kapitalandele. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BOK Invest 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, lokaler og administration m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter øvrige personaleudgifter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Udbytte

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

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-52.749</b>	<b>-81.635</b>
1 Personaleomkostninger	-4.846	-5.249
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-57.595</b>	<b>-86.884</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	13.274	52.301.379
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	391.130.544	45.000
Andre finansielle indtægter	1.534.852	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-12.495	-3.568
<b>Resultat før skat</b>	<b>392.608.580</b>	<b>52.255.927</b>
3 Skat af årets resultat	-315.638	72
<b>Årets resultat</b>	<b>392.292.942</b>	<b>52.255.999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	22.000.000	13.000.000
Overføres til overført resultat	370.292.942	39.255.999
<b>Disponeret i alt</b>	<b>392.292.942</b>	<b>52.255.999</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	8.263.510	229.999
Andre værdipapirer og kapitalandele	251.129.373	2.115.962
Andre tilgodehavender	2.173.860	2.403.411
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>261.566.743</u>	<u>4.749.372</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>261.566.743</u></b>	<b><u>4.749.372</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	27.500
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	263.274	1.390.000
Tilgodehavende selskabsskat	0	30.000
Periodeafgrænsningsposter	134.848	0
Tilgodehavender i alt	<u>398.122</u>	<u>1.447.500</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	42.022.372	0
Værdipapirer i alt	<u>42.022.372</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	134.380.692	52.781.419
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>176.801.186</u></b>	<b><u>54.228.919</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>438.367.929</u></b>	<b><u>58.978.291</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	416.159.995	45.867.053
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	22.000.000	13.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>438.239.995</u></b>	<b><u>58.947.053</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
Selskabsskat	96.874	0
Anden gæld	20.060	20.238
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>127.934</u>	<u>31.238</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>127.934</u></b>	<b><u>31.238</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>438.367.929</u></b>	<b><u>58.978.291</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Personalemkostninger i øvrigt	<u>4.846</u>	<u>5.249</u>
	<b><u>4.846</u></b>	<b><u>5.249</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>12.495</u>	<u>3.568</u>
	<b><u>12.495</u></b>	<b><u>3.568</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	315.788	0
Regulering af tidligere års skat	<u>-150</u>	<u>-72</u>
	<b><u>315.638</u></b>	<b><u>-72</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	45.867.053	6.611.054
Årets overførte overskud eller underskud	<u>370.292.942</u>	<u>39.255.999</u>
	<b><u>416.159.995</u></b>	<b><u>45.867.053</u></b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	13.000.000	320.000
Udloddet udbytte	-13.000.000	-320.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>22.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
	<b><u>22.000.000</u></b>	<b><u>13.000.000</u></b>

## **Noter**

---

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet sikkerhed for bankmellemværende for følgende selskaber, Ejendomsselskabet HR25 ApS, Ejendomsselskabet Linkøpingvej A/S og Ejendomsselskabet Skovvejen 15 A/S.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution tkr. 2.000 for Ejendomsselskabet Enghavevej 20, Viby ApS.

Derudover er der afgivet pant i unoterede anparter tkr. 10 i Ejendomsselskabet Enghavevej 20, Viby ApS til sikkerhed for tkr. 30.300.

Der er stillet betalingsgaranti for ME Infrastructure II til den 01.12.2021 for 65.000 Euro svarende til tkr. 483.

### **8. Eventualposter**

Selskabet har ingen eventualposter m.v.