

BOK Invest ApS
Strandmarksvej 21, 8240 Risskov

Årsrapport for
2017

CVR-nr. 32 93 67 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Bo Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. maj 2018

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 2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Laursen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 30193

Selskabsoplysninger

Selskabet

BOK Invest ApS
Strandmarksvej 21
8240 Risskov

CVR-nr.: 32 93 67 17
Stiftet: 25. maj 2010
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

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 4.578.253 mod 392.292.942 sidste år. 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 løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-168.148	-52.749
1 Personaleomkostninger	-160.346	-4.846
Resultat før finansielle poster	-328.494	-57.595
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.120.000	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	-308.594	391.130.544
Andre finansielle indtægter	5.747.988	1.548.126
2 Øvrige finansielle omkostninger	-579.782	-12.495
Resultat før skat	5.651.118	392.608.580
3 Skat af årets resultat	-1.072.865	-315.638
Årets resultat	4.578.253	392.292.942
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	22.000.000
Overføres til overført resultat	3.078.253	370.292.942
Disponeret i alt	4.578.253	392.292.942

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.113.510	8.263.510
Andre værdipapirer og kapitalandele		257.344.644	251.129.373
Andre tilgodehavender		<u>2.388.790</u>	<u>2.173.860</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>274.846.944</u>	<u>261.566.743</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>274.846.944</u>	<u>261.566.743</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	263.274
Andre tilgodehavender		300.000	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.830.572</u>	<u>134.848</u>
Tilgodehavender i alt		<u>2.130.572</u>	<u>398.122</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>139.486.958</u>	<u>42.022.372</u>
Værdipapirer i alt		<u>139.486.958</u>	<u>42.022.372</u>
Likvide beholdninger		<u>5.225.702</u>	<u>134.380.692</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>146.843.232</u>	<u>176.801.186</u>
Aktiver i alt		<u>421.690.176</u>	<u>438.367.929</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	419.238.248	416.159.995
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.500.000	22.000.000
	Egenkapital i alt	<u>420.818.248</u>	<u>438.239.995</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.000	11.000
	Selskabsskat	830.008	96.874
	Anden gæld	30.920	20.060
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>871.928</u>	<u>127.934</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>871.928</u>	<u>127.934</u>
	Passiver i alt	<u>421.690.176</u>	<u>438.367.929</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	149.651	0
Andre omkostninger til social sikring	1.420	0
Personaleomkostninger i øvrigt	9.275	4.846
	<u>160.346</u>	<u>4.846</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	579.782	12.495
	<u>579.782</u>	<u>12.495</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.068.650	315.788
Regulering af tidligere års skat	4.215	-150
	<u>1.072.865</u>	<u>315.638</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	416.159.995	45.867.053
Årets overførte overskud eller underskud	3.078.253	370.292.942
	<u>419.238.248</u>	<u>416.159.995</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	22.000.000	13.000.000
Udloddet udbytte	-22.000.000	-13.000.000
Udbytte for regnskabsåret	1.500.000	22.000.000
	<u>1.500.000</u>	<u>22.000.000</u>

Noter

7. Pantesætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed for bankmellemværende for følgende selskaber:

Ejendomsselskabet Skovvejen 15 A/S

Ejendomsselskabet Elgårdsminde I A/S

Ejendomsselskabet Elgårdsminde II A/S

Ejendomsselskabet Linkøpingvej A/S

Ejendomsselskabet HR25 ApS

Ejendomsselskabet Bellevue A/S

Ejendomsselskabet Henriettevej 6-8 Ordrup A/S

Ejendomsselskabet Enghavevej 20, Viby ApS

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution tkr. 840 for Ejendomsselskabet Skovvejen 15 A/S

Derudover har selskabet stillet betalingsgaranti for ME Infrastructure II, ME Infrastructure VII og ME Infrastructure VIII for samlet tkr. 10.921.

8. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualposter m.v.