

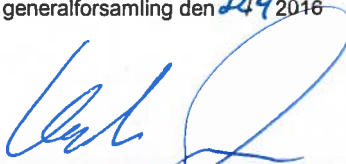
## **BKF Invest ApS**

Møllevang 7, 3400 Hillerød

**CVR-nr. 34 21 86 76**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 22.4.2016



---

Kenneth Gregers Petersen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Ledespåtegning                      | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |

### **Ledelsesberetning**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning   | 5 |

### **Årsregnskab**

|  |    |
|--|----|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 6  |
| Balance 31. december                       | 7  |
| Noter til årsrapporten                     | 9  |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 12 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for BKF Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

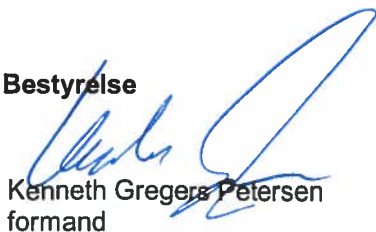
Hillerød, den 19. april 2016

**Direktion**



Finn Schlott

**Bestyrelse**



Kenneth Gregers Petersen  
formand



Finn Schlott

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i BKF Invest ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for BKF Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Odense, den 19. april 2016

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91



Søren Vestermark Hansen, CMA  
registreret revisor



Thomas Clausen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

|            |   |
|------------|---|
| Selskabet  | BKF Invest ApS<br>Møllevang 7<br>3400 Hillerød  |
|            | CVR-nr.: 34 21 86 76<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 25. januar 2012<br>Hjemsted: Hillerød |
| Bestyrelse | Kenneth Gregers Petersen, formand<br>Finn Schlott   |
| Direktion  | Finn Schlott  |
| Revision   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hjallesevej 126<br>5230 Odense M                     |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at agere som moderselskab for ejendomsmægler virksomheder på Fyn, herunder fornødende investeringer til drift af disse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 4.163.897, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.437.983.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2015                    | 2014                |
|---|------|-------------------------|---------------------|
|   |      | kr.                     | t.kr.               |
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>252.840</b>          | <b>172</b>          |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>                |      | <b>252.840</b>          | <b>172</b>          |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | <u>-42.305</u>          | <u>-32</u>          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>210.535</b>          | <b>140</b>          |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder             |      | 4.067.589               | 1.759               |
| Finansielle indtægter   |      | -370                    | 0                   |
| Finansielle omkostninger  | 1    | <u>-67.630</u>          | <u>-61</u>          |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>4.210.124</b>        | <b>1.838</b>        |
| Skat af årets resultat  | 2    | <u>-46.227</u>          | <u>-21</u>          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b><u>4.163.897</u></b> | <b><u>1.817</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                        |      |                         |                     |
| Foreslået udbytte   |      | 4.163.897               | 1.235               |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode        |      | 0                       | 194                 |
| Overført overskud   |      | <u>0</u>                | <u>388</u>          |
|   |      | <b><u>4.163.897</u></b> | <b><u>1.817</u></b> |



**Balance 31. december**

|  | Note | 2015             | 2014         |
|--|------|------------------|--------------|
|  |      | kr.              | t.kr         |
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |              |
| Grunde og bygninger                          |      | 0                | 2.415        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>0</b>         | <b>2.415</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 4    | 6.039.688        | 2.277        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>6.039.688</b> | <b>2.277</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>6.039.688</b> | <b>4.692</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.821.275        | 1.348        |
| Andre tilgodehavender                        |      | 75.000           | 0            |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | 0                | 17           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>2.896.275</b> | <b>1.365</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>296.306</b>   | <b>86</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>3.192.581</b> | <b>1.451</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>9.232.269</b> | <b>6.143</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | 2015<br>kr.      | 2014<br>t.kr |
|--|------|------------------|--------------|
| <b>Passiver</b>  |      |                  |              |
| Selskabskapital  |      | 80.000           | 80           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 194.086          | 194          |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                        |      | 4.163.897        | 1.235        |
| <b>Egenkapital</b>   | 5    | <b>4.437.983</b> | <b>1.509</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 0                | 1.196        |
| Deposita   |      | 0                | 99           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>0</b>         | <b>1.295</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                             |      | 0                | 72           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 4.660.634        | 3.181        |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 74.600           | 38           |
| Selskabsskat   |      | 28.952           | 27           |
| Anden gæld   |      | 30.100           | 21           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>4.794.286</b> | <b>3.339</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |      | <b>4.794.286</b> | <b>4.634</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |      | <b>9.232.269</b> | <b>6.143</b> |
| Eventualposter mv.   | 6    |                  |              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      | 7    |                  |              |

## Noter til årsrapporten

|   | 2015<br>kr.   | 2014<br>t.kr.            |
|---|---------------|--------------------------|
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                       |               |                          |
| Andre finansielle omkostninger                          | 67.630        | 61                       |
|   | <u>67.630</u> | <u>61</u>                |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                         |               |                          |
| Årets aktuelle skat                                     | 28.952        | 27                       |
| Regulering af udskudt skat tidligere år                 | 17.275        | -6                       |
|   | <u>46.227</u> | <u>21</u>                |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                       |               |                          |
|   |               | Grunde og byg-<br>ninger |
|   |               | kr.                      |
| Kostpris 1. januar                                      |               | 2.494.025                |
| Afgang i årets løb                                      |               | <u>-2.494.025</u>        |
| Kostpris 31. december                                   |               | <u>0</u>                 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar                         |               | 78.523                   |
| Årets afskrivninger                                     |               | 42.305                   |
| Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver        |               | -42.305                  |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver |               | <u>-78.523</u>           |
| Af- og nedskrivninger 31. december                      |               | <u>0</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>               |               | <u><u>0</u></u>          |

## Noter til årsrapporten

|  | 2015                    | 2014                |
|--|-------------------------|---------------------|
|  | kr.                     | t.kr                |
| <b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>  |                         |                     |
| Kostpris 1. januar   | 1.060.000               | 1.060               |
| Tilgang i årets løb  | 500.000                 | 0                   |
| Afgang i årets løb   | -41.000                 | 0                   |
| Kostpris 31. december  | <u>1.519.000</u>        | <u>1.060</u>        |
| Værdireguleringer 1. januar  | 1.216.146               | -1.918              |
| Årets afgang   | -34.000                 | 0                   |
| Årets resultat   | 4.193.611               | 1.885               |
| Udbytte til moderselskabet   | -1.022.061              | 0                   |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto  | 293.014                 | 1.376               |
| Afskrivning på goodwill  | -126.022                | -126                |
| Værdireguleringer 31. december   | <u>4.520.688</u>        | <u>1.217</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  | <b><u>6.039.688</u></b> | <b><u>2.277</u></b> |
| <br>   |                         |                     |
| Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december | <u>378.064</u>          | <u>504.086</u>      |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn                     | Hjemsted  | Stemme- og<br>ejerandel | Egenkapital      | Årets resultat   |
|--------------------------|-----------|-------------------------|------------------|------------------|
| DB Odense Dalum ApS      | Odense SV | 90%                     | 1.581.392        | 1.331.396        |
| DB Odense City ApS       | Odense C  | 90%                     | 1.933.074        | 1.683.074        |
| DB Odense - Hjallesø ApS | Odense S  | 100%                    | 1.971.488        | 1.721.488        |
| DB Odense . Skibhus ApS  | Odense C  | 90%                     | 307.904          | 57.904           |
| DB Odense - Tarup ApS    | Odense SØ | 100%                    | 50.000           | -293.014         |
|                          |           |                         | <u>5.843.858</u> | <u>4.500.848</u> |

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital | Reserve for net-<br>toopskrivning<br>efter den indre<br>værdi metode | Foreslået udbyt-<br>te for regnskabs-<br>året | I alt            |
|---------------------------------|-----------------|--|---|------------------|
|                                 | kr.             | kr.  | kr.   | kr.              |
| Egenkapital 1. januar           | 80.000          | 194.086  | 1.234.813                                     | 1.508.899        |
| Betalt ordinært udbytte         | 0               | 0  | -1.234.813                                    | -1.234.813       |
| Årets resultat                  | 0               | 0  | 4.163.897                                     | 4.163.897        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>80.000</b>   | <b>194.086</b>   | <b>4.163.897</b>                              | <b>4.437.983</b> |

### 6 Eventualposter mv.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med Schlott & Gregers Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsatte aktiver pr. 31. december 2015.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor tilknyttede selskaber

Til sikkerhed for bankgæld i datterselskaber har selskabet givet selvskyldner kaution overfor Nordea på i alt kr. 500.000.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BKF Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter bestående af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for BKF Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede ta.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.