



## B.C. Ejendomme, Løgstør A/S

Torvegade 1  
9670 Løgstør  
CVR-nr. 14955380

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.05.2022

---

**Mogens Kjær**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

B.C. Ejendomme, Løgstør A/S

Torvegade 1

9670 Løgstør

CVR-nr.: 14955380

Hjemsted: Vesthimmerlands

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Mogens Kjær Rask Jensen, formand

Benny Erik Holtegaard Christensen

Lis Christensen

## Direktion

Benny Erik Holtegaard Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for B.C. Ejendomme, Løgstør A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 23.05.2022

## Direktion

**Benny Erik Holtegaard Christensen**

direktør

## Bestyrelse

**Mogens Kjær Rask Jensen**

formand

**Benny Erik Holtegaard Christensen**

**Lis Christensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i B.C. Ejendomme, Løgstør A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for B.C. Ejendomme, Løgstør A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23.05.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Chris Bay Bindslev**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36029

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>337.387</b>	<b>331.657</b>
Personaleomkostninger	1	(60.000)	(60.000)
Af- og nedskrivninger	2	(127.603)	(127.600)
<b>Driftsresultat</b>		<b>149.784</b>	<b>144.057</b>
Andre finansielle indtægter	3	3.837	0
Andre finansielle omkostninger	4	(27.692)	(33.182)
<b>Resultat før skat</b>		<b>125.929</b>	<b>110.875</b>
Skat af årets resultat	5	(38.652)	(36.150)
<b>Årets resultat</b>		<b>87.277</b>	<b>74.725</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Overført resultat		(27.123)	(38.275)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>87.277</b>	<b>74.725</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		2.190.771	2.318.374
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>2.190.771</b>	<b>2.318.374</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.190.771</b>	<b>2.318.374</b>
Andre tilgodehavender		36	29.510
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36</b>	<b>29.510</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.540	27.634
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>3.540</b>	<b>27.634</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>374.031</b>	<b>268.517</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>377.607</b>	<b>325.661</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.568.378</b>	<b>2.644.035</b>



**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		185.967	213.090
Forslag til udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
<b>Egenkapital</b>		<b>800.367</b>	<b>826.090</b>
Udskudt skat		250.800	253.200
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>250.800</b>	<b>253.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.269.378	1.321.786
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.269.378</b>	<b>1.321.786</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	53.639	52.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.800	16.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		92.196	59.625
Skyldig skat		3.927	850
Anden gæld		80.271	113.380
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>247.833</b>	<b>242.959</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.517.211</b>	<b>1.564.745</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.568.378</b>	<b>2.644.035</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	213.090	113.000	826.090
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(113.000)	(113.000)
Årets resultat	0	(27.123)	114.400	87.277
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>185.967</b>	<b>114.400</b>	<b>800.367</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	60.000	60.000
	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	127.603	127.600
	<b>127.603</b>	<b>127.600</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Dagsværdireguleringer	3.267	0
Øvrige finansielle indtægter	570	0
	<b>3.837</b>	<b>0</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	23.172	23.540
Dagsværdireguleringer	0	5.992
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	37	506
Øvrige finansielle omkostninger	4.483	3.144
	<b>27.692</b>	<b>33.182</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	41.052	36.850
Ændring af udskudt skat	(2.400)	(700)
	<b>38.652</b>	<b>36.150</b>

## 6 Materielle aktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	5.247.602
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.247.602</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.929.228)
Årets afskrivninger	(127.603)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(3.056.831)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.190.771</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	53.639	52.304	1.269.378	1.082.861
	<b>53.639</b>	<b>52.304</b>	<b>1.269.378</b>	<b>1.082.861</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	Unoterede inve- steringsforenin- gsbeviser kr.
Dagsværdi ultimo	3.540
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.370)

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld (på statustidspunktet 0) er deponeret ejerpantebrev nom. 1.020.000 kr. i ejendomme samt værdipapirer i depot.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.190.771 kr., og den regnskabsmæssige værdi af pantsatte værdipapirer udgør 3.540 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter. Lejeindtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse udlejningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. og ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab

ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

40 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af

aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.