

# BC Ejendomsinvest A/S

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

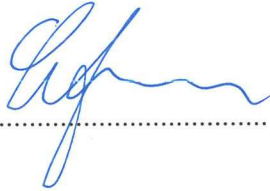
CVR-nr. 21 32 13 89

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

24/4 2019

Dirigent:

  
.....



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	11

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

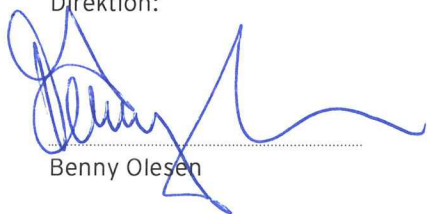
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

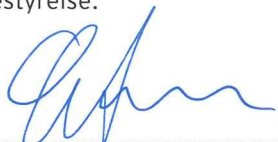
Aarhus, den 24. april 2019

Direktion:



Benny Olesen

Bestyrelse:



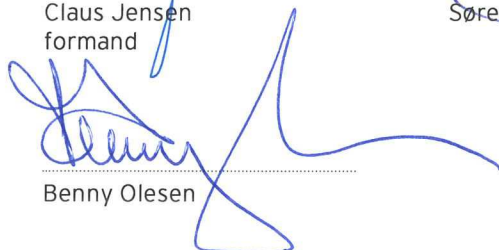
Claus Jensen  
formand



Søren Jensen



Henrik Olesen



Benny Olesen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BC Ejendomsinvest A/S

### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BC Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet" (herefter benævnt "regnskaberne"). Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen 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 regnskaberne

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskaberne uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskaberne er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af regnskaberne

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskaberne som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskaberne.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskaberne, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskaberne på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskaberne eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskaberne, herunder noteoplysningerne, samt om regnskaberne afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- ▶ Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskaberne omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen 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 regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### *Overtrædelse af lovgivningens bestemmelse om udlån til kapitalejere*

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånet til selskabsdeltageren er indfriet på tidspunktet for godkendelse af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aarhus, den 24. april 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	BC Ejendomsinvest A/S
Adresse, postnr., by	Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	21 32 13 89
Stiftet	9. november 1998
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Jensen, formand Søren Jensen Henrik Olesen Benny Olesen
Direktion	Benny Olesen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank A/S

### Beretning

#### Koncernens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i 2018 udgør 21.189.087 kr. mod 20.997.543 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på 15.148.372 kr. mod et overskud på 15.472.398 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 136.785.310 kr.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2018	2017	2018	2017
	Nettoomsætning	21.189.087	20.997.543	12.766.395	12.584.707
	Andre driftsindtægter	3.228.195	0	1.734.399	0
	Andre eksterne omkostninger	-3.923.170	-4.196.672	-2.547.647	-3.083.212
	Bruttoresultat	20.494.112	16.800.871	11.953.147	9.501.495
2	Personaleomkostninger	-3.206.276	-3.787.956	-3.206.276	-3.787.956
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	17.287.836	13.012.915	8.746.871	5.713.539
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.933.910	1.813.095	900.000	1.213.095
	Resultat før finansielle poster	19.221.746	14.826.010	9.646.871	6.926.634
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	5.829.723	5.845.323
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	957.268	2.211.538	957.268	2.211.538
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2.336.052	4.777.991	1.665.920	2.787.719
3	Finansielle indtægter	300.082	241.634	791.824	697.469
4	Finansielle omkostninger	-4.258.431	-3.961.682	-2.759.209	-2.765.944
	Resultat før skat	18.556.717	18.095.491	16.132.397	15.702.739
5	Skat af årets resultat	-3.408.345	-2.623.093	-1.661.753	-1.248.577
	Årets resultat	15.148.372	15.472.398	14.470.644	14.454.162
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i BC Ejendomsinvest A/S	14.470.644	14.454.162		
	Minoritetsinteresser	677.728	1.018.236		
		15.148.372	15.472.398		
	Forslag til resultatdisponering				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			3.500.000	3.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi			-752.689	8.056.861
	Overført resultat			11.723.333	3.397.301
				14.470.644	14.454.162







## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern					
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	Minoritetsinteresser	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2017	2.000.000	106.194.354	3.000.000	111.194.354	4.963.180	116.157.534
Overført via resultatdisponering	0	11.454.162	3.000.000	14.454.162	1.018.236	15.472.398
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-738.404	0	-738.404	0	-738.404
Udbytte	0	0	0	0	-309.220	-309.220
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000	0	-3.000.000
Egenkapital 1. januar 2018	2.000.000	116.910.112	3.000.000	121.910.112	5.672.196	127.582.308
Overført via resultatdisponering	0	10.970.644	3.500.000	14.470.644	677.728	15.148.372
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-130.658	0	-130.658	-2.386.472	-2.517.130
Udbytte	0	0	0	0	-428.240	-428.240
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000	0	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2018	2.000.000	127.750.098	3.500.000	133.250.098	3.535.212	136.785.310

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse (fortsat)

kr.	Modervirksomhed				I alt
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	
Egenkapital 1. januar 2017	2.000.000	34.036.268	72.158.086	3.000.000	111.194.354
Overført via resultatdisponering	0	8.056.861	3.397.301	3.000.000	14.454.162
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-738.404	0	0	-738.404
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-1.065.000	1.065.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 1. januar 2018	2.000.000	40.289.725	76.620.387	3.000.000	121.910.112
Afgang ved salg af virksomhed	0	-7.945.885	0	0	-7.945.885
Overført via resultatdisponering	0	7.193.196	11.723.333	3.500.000	22.416.529
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-130.658	0	0	-130.658
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.171.760	1.171.760	0	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-304.000	304.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2018	2.000.000	37.930.618	89.819.480	3.500.000	133.250.098

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

## Koncernregnskabet

*Bestemmende indflydelse*

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de dattervirksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse (kontrol).

Bestemmende indflydelse er beføjelsen til at styre en dattervirksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger. Derudover stilles der krav om muligheden for at opnå et økonomisk afkast af investeringen.

Ved vurderingen af, om modervirksomheden besidder bestemmende indflydelse, tages ligeledes hensyn til de facto-kontrol.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til yderligere stemmerettigheder, tages med i vurderingen af, om en virksomhed kan opnå beføjelsen til at styre en anden virksomheds finansielle og driftsmæssige beslutninger.

*Betydelig indflydelse*

Virksomheder, hvori koncernen kan udøve betydelig indflydelse på finansielle og driftsmæssige beslutninger, klassificeres som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder eller råder over mere end 20 % af stemmerettighederne, men der ikke foreligger bestemmende indflydelse.

Eksistensen af potentielle stemmerettigheder, som aktuelt kan udnyttes eller konverteres til stemmerettigheder, medtages i vurderingen af, om der foreligger betydelig indflydelse.

*Koncernregnskabsudarbejdelse*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og de enkelte dattervirksomheders regnskaber opgjort efter koncernens regnskabspraksis, elimineret for koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Urealiserede fortjenester ved transaktioner med associerede virksomheder elimineres i forhold til koncernens ejerandel i virksomheden. Urealiserede tab elimineres på samme måde som urealiserede fortjenester, medmindre de er udtryk for værdiforringelse.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i dattervirksomheder, der ikke ejes 100 %, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder og joint ventures indregnes i koncernregnskabet efter indre værdis metode.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Minoritetsinteresser

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til dagsværdien af minoritetsinteressernes ejerandel.

Der indregnes således goodwill vedrørende minoritetsinteressernes andel i den overtagne virksomhed.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

## Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig 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 forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i sattesats - 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

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet måles kapitalandele i joint ventures ligeledes 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.

## Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balance-dagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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.

## 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.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## 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 acontoskatter.

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.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

## Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.



## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2018	2017	2018	2017
<b>2</b>	<b>Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	3.088.626	3.698.438	3.088.626	3.698.438
Pensioner	42.247	17.656	42.247	17.656
Andre omkostninger til social sikring	24.818	8.285	24.818	8.285
Andre personaleomkostninger	50.585	63.577	50.585	63.577
	<u>3.206.276</u>	<u>3.787.956</u>	<u>3.206.276</u>	<u>3.787.956</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
<b>3</b>	<b>Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	501.742	454.565
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	0	262.806	242.715
Andre finansielle indtægter	300.082	241.634	27.276	189
	<u>300.082</u>	<u>241.634</u>	<u>791.824</u>	<u>697.469</u>
<b>4</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	32.009	81.223
Andre finansielle omkostninger	4.258.431	3.961.682	2.727.200	2.684.721
	<u>4.258.431</u>	<u>3.961.682</u>	<u>2.759.209</u>	<u>2.765.944</u>
<b>5</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	2.871.078	1.068.828	2.488.606	593.325
Årets regulering af udskudt skat	537.267	1.768.016	-826.853	869.003
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-213.751	0	-213.751
	<u>3.408.345</u>	<u>2.623.093</u>	<u>1.661.753</u>	<u>1.248.577</u>

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	218.896.671	202.813	219.099.484
Tilgang i årets løb	147.639	0	147.639
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed	-18.262.085	-57.200	-18.319.285
Afgang i årets løb	-6.410.117	0	-6.410.117
Kostpris 31. december 2018	194.372.108	145.613	194.517.721
Opskrivninger 1. januar 2018	78.069.419	0	78.069.419
Årets opskrivning	5.333.910	0	5.333.910
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-16.144.884	0	-16.144.884
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-1.500.000	0	-1.500.000
Opskrivninger 31. december 2018	65.758.445	0	65.758.445
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	202.813	202.813
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-57.200	-57.200
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	145.613	145.613
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	260.130.553	0	260.130.553

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

kr.	Modervirksomhed		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2018	119.458.168	145.613	119.603.781
Tilgang i årets løb	147.639	0	147.639
Afgang i årets løb	-6.410.117	0	-6.410.117
Kostpris 31. december 2018	113.195.690	145.613	113.341.303
Opskrivninger 1. januar 2018	65.641.832	0	65.641.832
Årets opskrivning	2.400.000	0	2.400.000
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	-6.606.969	0	-6.606.969
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-1.500.000	0	-1.500.000
Opskrivninger 31. december 2018	59.934.863	0	59.934.863
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	145.613	145.613
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	145.613	145.613
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	173.130.553	0	173.130.553

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 7 Investeringsejendomme

## Koncern

Koncernen foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

*Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

*Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Investeringsejendomme i koncernen er beliggende rundt i hele Danmark. Investeringsejendomme er fordelt efter geografisk placering, med en opdeling i Aarhus, Øvrige Jylland/Fyn og Sjælland og anvendelse, med en opdeling i blandede ejendomme, erhverv og bolig. Pr. kategori er desuden givet et gennemsnit ud fra de tre parametre: afkastkrav i %, beliggenhed i området og vedligeholdelsesstand. Beliggenheden og vedligeholdelsesstand er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst.

## Aarhus:

Blandede ejendomme: Afkastkrav i %, 5,00 - Beliggenhed, 3,0 - Vedligeholdelsesstand, 3,5.

Erhverv: Afkastkrav i %, 5,88 - Beliggenhed, 2,25 - Vedligeholdelsesstand, 3,0.

Bolig: Afkastkrav i %, 4,75 - Beliggenhed, 2,0 - Vedligeholdelsesstand, 1,0.

## Øvrige Jylland/Fyn:

Blandede ejendomme: Afkastkrav i %, 7,90 - Beliggenhed, 3,4 - Vedligeholdelsesstand, 2,8.

Erhverv: Afkastkrav i %, 7,00 - Beliggenhed, 2,63 - Vedligeholdelsesstand, 2,5.

Bolig: Ingen.

## Sjælland:

Blandede ejendomme: Ingen.

Erhverv: Afkastkrav i %, 9,00 - Beliggenhed, 4,00 - Vedligeholdelsesstand, 3,00.

Bolig: Ingen.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

kr.	Koncern	
	2018	2017
Udlejningsprocent	86	93
Beliggenhed, samlet	2,70	2,80
Vedligeholdelsesstand, samlet	2,71	2,80
Afkastkrav i %	6,76	6,85

## Modervirksomhed

Modervirksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

*Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 7 Investeringsejendomme (fortsat)

*Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Investeringsejendomme i moderselskabet er beliggende rundt i hele Danmark. Investeringsejendomme er fordelt efter geografisk placering, med en opdeling i Aarhus, Øvrige Jylland/Fyn og Sjælland og anvendelse, med en opdeling i blandede ejendomme, erhverv og bolig. Pr. kategori er desuden givet et gennemsnit ud fra de tre parametre: afkastkrav i %, beliggenhed i området og vedligeholdelsesstand. Beliggenheden og vedligeholdelsesstand er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst.

## Aarhus:

Blandede ejendomme: Afkastkrav i %, 5,00 - Beliggenhed, 3,0 - Vedligeholdelsesstand, 3,5.

Erhverv: Afkastkrav i %, 6,50 - Beliggenhed, 2,5 - Vedligeholdelsesstand, 3,0.

Bolig: Afkastkrav i %, 4,75 - Beliggenhed, 2,0 - Vedligeholdelsesstand, 1,0.

## Øvrige Jylland/Fyn:

Blandede ejendomme: Afkastkrav i %, 7,90 - Beliggenhed, 3,40 - Vedligeholdelsesstand, 2,80.

Erhverv: Afkastkrav i %, 6,75 - Beliggenhed, 3,50 - Vedligeholdelsesstand, 3,0.

Bolig: Ingen.

## Sjælland:

Blandede ejendomme: Ingen.

Erhverv: Afkastkrav i %, 9,00 - Beliggenhed, 4,00 - Vedligeholdelsesstand, 3,00.

Bolig: Ingen.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

kr.	Modervirksomhed	
	2018	2017
Udlejningsprocent	84	88
Beliggenhed, samlet	3,15	3,10
Vedligeholdelsesstand, samlet	2,92	2,90
Afkastkrav i %	6,90	6,88

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 8 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2018	6.470.915	10.765.915	17.236.830
Kostpris 31. december 2018	6.470.915	10.765.915	17.236.830
Værdireguleringer 1. januar 2018	12.147.974	6.019.585	18.167.559
Udloddet udbytte	-304.000	0	-304.000
Andel af årets resultat	957.268	0	957.268
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	-130.658	0	-130.658
Årets opskrivninger	0	815.893	815.893
Udloddet udbytte, andre værdipapirer og kapitalandele	0	-3.000.000	-3.000.000
Værdireguleringer 31. december 2018	12.670.584	3.835.478	16.506.062
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	19.141.499	14.601.393	33.742.892

## Koncern

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
Associerede virksomheder			
Komplementarselskabet Mønsøgade 8 Århus ApS	Anpartsselskab	Aarhus	25,00 %
K/S Mønsøgade 8 Århus	Kommanditselskab	Aarhus	25,00 %
Komplementarselskabet Telefontorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	40,00 %
K/S Telefontorvet	Kommanditselskab	Aarhus	40,00 %
Klostertorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Margrethegaarden ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 8 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2018	4.176.840	6.470.915	8.765.915	19.413.670
Afgang i årets løb	-1.600.000	0	0	-1.600.000
Kostpris 31. december 2018	2.576.840	6.470.915	8.765.915	17.813.670
Værdireguleringer 1. januar 2018	28.141.753	12.147.974	3.083.763	43.373.490
Udloddet udbytte	-1.171.760	-304.000	0	-1.475.760
Andel af årets resultat	6.235.928	957.268	0	7.193.196
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	0	-130.658	0	-130.658
Årets opskrivninger	0	0	145.761	145.761
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede kapitalandele	-7.945.885	0	0	-7.945.885
Værdireguleringer 31. december 2018	25.260.036	12.670.584	3.229.524	41.160.144
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	27.836.876	19.141.499	11.995.439	58.973.814

## Modervirksomhed

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel
<b>Dattervirksomheder</b>			
HSBC Invest A/S	Aktieselskab	Aarhus	61,96 %
BC Boligbyg ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %
HG 15 CD Invest ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %
GB 20-9 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %
VV20 ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %
7TEA ApS	Anpartsselskab	Aarhus	100,00 %
<b>Associerede virksomheder</b>			
Komplementarselskabet Mønsøgade 8 Århus ApS	Anpartsselskab	Aarhus	25,00 %
K/S Mønsøgade 8 Århus	Kommanditselskab	Aarhus	25,00 %
Komplementarselskabet Telefontorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	40,00 %
K/S Telefontorvet	Kommanditselskab	Aarhus	40,00 %
Klostertorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %
Margrethegaarden ApS	Anpartsselskab	Aarhus	50,00 %

## 9 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har pr. 31. december 2018 et tilgodehavende hos kapitalejerne, som er opstået i året. Tilgodehavendet er opstået ved, at BC Ejendomsinvest A/S har overført penge til kapitalejerne. Tilgodehavendet er i året forrentet med 10,05 %. Lånet til selskabsdeltageren er indfriet på tidspunktet for godkendelse af koncernregnskabet og årsregnskabet.

## Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

## Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 113.416 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Modervirksomhed

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 80.291 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## 11 Sikkerhedsstillelser

## Koncern

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution pro rata for ejerandelen i K/S Telefontorvet overfor realkreditinstitut vedrørende engagementet. Derudover har moderselskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstituts tilgodehavende i Klostertorvet ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 146.751 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 260.131 t.kr. Der er desuden udstedt ejerpantebrev på 12.900 t.kr. med pant i fast ejendom. Ejerpantebrevet ligger til disposition.

Koncernen har udstedt skadesløsbreve i ejendomme på i alt 19.100 t.kr. overfor mellemværende med pengeinstitut.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen i koncernen på i alt 127 t.kr. med pant i de respektive grunde og bygninger.

## Modervirksomhed

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution pro rata for ejerandelen i K/S Telefontorvet overfor realkreditinstitut vedrørende engagementet. Derudover har moderselskabet afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstituts tilgodehavende i Klostertorvet ApS og Margrethegaarden ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 80.291 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 173.131 t.kr.

Selskabet har udstedt skadesløsbreve i ejendomme på i alt 19.100 t.kr. overfor mellemværende med pengeinstitut.

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutters tilgodehavender i HG 15 CD Invest ApS, GB 20-9 ApS, 7TEA ApS og VV20 ApS.