

BC Ejendomsinvest A/S

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 21 32 13 89



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. maj 2016

Som dirigent:



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for BC Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

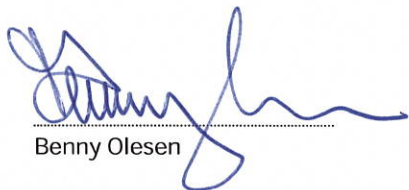
Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. maj 2016

Direktion:



Benny Olesen

Bestyrelse:



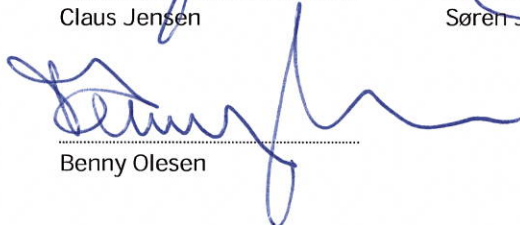
Claus Jensen



Søren Jensen



Henrik Olesen



Benny Olesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BC Ejendomsinvest A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for BC Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 12. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Hans Peter Roug
statsaut. revisor



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 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

Ledelsesberetning

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 2015 udgør 20.092.595 kr. mod 18.090.774 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 11.317.122 kr. mod 9.834.431 kr. sidste år, og koncernen og modervirksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 97.883.080 kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
	Huslejeindtægter	20.092.595	18.090.774	12.203.357	11.665.255
	Andre driftsindtægter	0	254.413	0	254.413
	Andre eksterne omkostninger	-3.438.391	-4.804.191	-2.601.792	-3.730.842
	Bruttoresultat	16.654.204	13.540.996	9.601.565	8.188.826
2	Personaleomkostninger	-3.277.117	-3.193.445	-3.277.117	-3.193.445
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-50.703	-50.703	-36.403	-36.403
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	13.326.384	10.296.848	6.288.045	4.958.978
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.533.018	1.257.437	33.018	-81.863
	Resultat af primær drift	14.859.402	11.554.285	6.321.063	4.877.115
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	7.523.272	4.128.369
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	6.476.041	6.963.665	2.045.992	6.118.533
3	Finansielle indtægter	6.635	216.179	598.575	750.852
4	Finansielle omkostninger	-5.320.431	-5.833.848	-3.801.634	-4.588.519
	Resultat før skat	16.021.647	12.900.281	12.687.268	11.286.350
5	Skat af årets resultat	-2.809.376	-2.548.998	-1.370.146	-1.451.919
	Årets resultat	13.212.271	10.351.283	11.317.122	9.834.431
	Minoritetsinteressers resultatandel	-1.895.149	-516.852	0	0
	Årets resultat efter minoritetsinteressernes andel	11.317.122	9.834.431	11.317.122	9.834.431
	Forslag til resultatdisponering				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			3.000.000	2.200.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi			9.569.264	9.341.035
	Overført resultat			-1.252.142	-1.706.604
				11.317.122	9.834.431

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
	AKTIVER				
	Anlægsaktiver				
6	Materielle anlægsaktiver				
	Investeringsejendomme	276.100.000	273.300.000	176.400.000	175.100.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	36.404	87.107	36.404	72.807
		<u>276.136.404</u>	<u>273.387.107</u>	<u>176.436.404</u>	<u>175.172.807</u>
7	Finansielle anlægsaktiver				
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	24.157.905	17.061.967
	Kapitalandele i associerede virksomheder	16.375.000	13.962.928	16.375.000	13.962.928
	Andre værdipapirer og kapitalandele	12.657.308	8.574.034	149.725	146.500
		<u>29.032.308</u>	<u>22.536.962</u>	<u>40.682.630</u>	<u>31.171.395</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>305.168.712</u>	<u>295.924.069</u>	<u>217.119.034</u>	<u>206.344.202</u>
	Omsætningsaktiver				
	Tilgodehavender				
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.591	79.246	32.591	79.246
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	23.015.243	24.794.989
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	5.850.000	439.526	5.850.000	439.526
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.173	0	1.173
	Andre tilgodehavender	557.406	1.051.278	219.716	807.613
	Periodeafgrænsningsposter	206.615	181.738	196.035	171.277
		<u>6.646.612</u>	<u>1.752.961</u>	<u>29.313.585</u>	<u>26.293.824</u>
	Likvide beholdninger	<u>49.995</u>	<u>25.332</u>	<u>293</u>	<u>293</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.696.607</u>	<u>1.778.293</u>	<u>29.313.878</u>	<u>26.294.117</u>
	AKTIVER I ALT	<u>311.865.319</u>	<u>297.702.362</u>	<u>246.432.912</u>	<u>232.638.319</u>

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2015	2014	2015	2014
		PASSIVER			
		Egenkapital			
8	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	29.157.403	20.640.910
	Overført resultat	92.883.080	83.534.401	63.725.677	62.893.491
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	2.200.000	3.000.000	2.200.000
	Egenkapital i alt	97.883.080	87.734.401	97.883.080	87.734.401
	Minoritetsinteresser	4.825.749	3.030.599		
	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	25.326.975	23.428.130	19.368.310	18.514.549
7	Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virk	0	0	5.534	5.934
	Hensatte forpligtelser i alt	25.326.975	23.428.130	19.373.844	18.520.483
	Gældsforpligtelser				
9	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	162.686.292	166.741.969	112.274.387	113.690.232
	Anden gæld	5.013.926	5.268.328	3.750.298	4.013.046
		167.700.218	172.010.297	116.024.685	117.703.278
	Kortfristede gældsforpligtelser				
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.392.299	2.743.414	3.450.054	1.798.597
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.476.409	3.418.339	5.469.265	2.646.315
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	124.422	166.931	0	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	604.867	474.893	604.867	474.891
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.003.329	2.805.471	2.003.329	2.839.865
	Skyldig selskabsskat	49.243	0	49.243	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	101.713	0	101.713	0
	Anden gæld	1.622.903	1.623.034	718.720	653.636
	Periodeafgrænsningsposter	754.112	266.853	754.112	266.853
		16.129.297	11.498.935	13.151.303	8.680.157
	Gældsforpligtelser i alt	183.829.515	183.509.232	129.175.988	126.383.435
	PASSIVER I ALT	311.865.319	297.702.362	246.432.912	232.638.319

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Sikkerhedsstillelser

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern			
	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	2.000.000	72.279.826	3.000.000	77.279.826
Ændring i regnskabspraksis	0	3.620.144	0	3.620.144
Årets resultat	0	7.634.431	2.200.000	9.834.431
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 1. januar 2015	2.000.000	83.534.401	2.200.000	87.734.401
Årets resultat	0	8.317.122	3.000.000	11.317.122
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	1.031.557	0	1.031.557
Udbytte	0	0	-2.200.000	-2.200.000
Egenkapital 31. december 2015	2.000.000	92.883.080	3.000.000	97.883.080

Årets forskydning i minoritetsinteressers andel i dattervirksomhedernes egenkapital i alt kr. 1.795.150 sammensættes af andel af årets resultat, kr. 1.895.150 og udloddet udbytte med kr. 100.000.

kr.	Modervirksomhed				
	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	2.000.000	11.299.875	60.979.951	3.000.000	77.279.826
Ændring i regnskabspraksis	0	0	3.620.144	0	3.620.144
Årets resultat	0	9.341.035	-1.706.604	2.200.000	9.834.431
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Egenkapital 1. januar 2015	2.000.000	20.640.910	62.893.491	2.200.000	87.734.401
Årets resultat	0	9.569.264	-1.252.142	3.000.000	11.317.122
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	378.483	653.074	0	1.031.557
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-740.780	740.780	0	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-690.474	690.474	0	0
Udbytte	0	0	0	-2.200.000	-2.200.000
Egenkapital 31. december 2015	2.000.000	29.157.403	63.725.677	3.000.000	97.883.080

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernen har førtidsimplementeret § 38 i lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvorefter gæld måles til amortiseret kostpris, fremfor den hidtidige praksis, hvor gæld har været målt til dagsværdi. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal vedrørende tidligere år.

Ved en fastholdelse af tidligere års anvendt regnskabspraksis i moderselskabet og koncernen, ville dette have en positiv påvirkning på dette års resultat efter skat med kr. 2.652.865 (2014: kr. - 929.624) og egenkapital med kr. -1.896.903 (2014: kr. -4.549.768). Ændringen har ikke påvirket balancesummen.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Konsolidering

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden BC Ejendomsinvest A/S og virksomheder, hvori modervirksomheden har bestemmende indflydelse. Bestemmende indflydelse antages at foreligge, når modervirksomheden direkte eller indirekte besidder mere end halvdelen af stemmerettighederne. Bestemmende indflydelse kan tillige foreligge via aftale eller vedtægter, eller fordi modervirksomheden på anden måde har eller faktisk udøver bestemmende indflydelse i dattervirksomheden.

Eksistensen og virkningen af potentielle stemmerettigheder, der aktuelt kan udnyttes eller konverteres medtages ved vurderingen af om bestemmende indflydelse foreligger.

De konsoliderede virksomheders regnskaber udarbejdes efter den samme regnskabspraksis, som er benyttet i modervirksomheden. Koncernregnskabet udarbejdes ved at sammendrage regnskaber i de konsoliderede virksomheder ved sammenlægning af regnskabsposter med ensartet indhold.

Koncerninterne indtægter, omkostninger, avancer, tab, ejerandele, udbytter og mellemværender elimineres. Kapitalandele i konsoliderede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af den konsoliderede virksomheds dagsværdi af aktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede og solgte dattervirksomheder medtages i koncernresultatopgørelsen for den periode, hvor bestemmende indflydelse foreligger. Sammenligningstallene korrigeres ikke for nyerhvervede eller frasolgte virksomheder.

Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Anskaffessummen opgøres til nutidsværdien af det aftalte vederlag med tillæg af direkte henførbare omkostninger. Betingede betalinger indregnes med det beløb, der forventes betalt. Identificerbare aktiver og forpligtelser i de overtagne virksomheder indregnes til dagsværdien på anskaffelsestidspunktet. I opgørelsen indregnes omstruktureringshensættelser relateret til den overtagne virksomhed, såfremt omstruktureringen er besluttet på overtagelsestidspunktet. Der tages hensyn til skaffeeffekten af de foretagne omvurderinger af aktiver og forpligtelser. En resterende forskel mellem kostprisen og koncernens andel af dagsværdien af de identificerbare aktiver og forpligtelser indregnes som goodwill eller negativ goodwill.

Virksomheder, hvor koncernen har betydelig indflydelse anses som associerede virksomheder. Betydelig indflydelse antages at foreligge når koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har eller faktisk udøver betydelig indflydelse. Associerede virksomheder indregnes i koncernregnskabet til indre værdi.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital indregnes som særskilte poster i resultatopgørelsen og balancen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

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 eller tab 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, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4 år

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 skattesats - 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 erhvervestidspunktet 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. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er anvendt en gennemsnitlig kapitaliseringsfaktor for koncernen på 6,89% og for moderselskabet på 6,81%.

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 tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye dattervirksomheder eller associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, 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 foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- 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.

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 effekt 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. 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 låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionskostninger. 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.



Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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		
	2015	2014	2015	2014	
2	Personaleomkostninger				
	Lønninger	3.198.962	3.130.505	3.198.962	3.130.505
	Andre omkostninger til social sikring	31.247	32.619	31.247	32.619
	Andre personaleomkostninger	46.908	30.321	46.908	30.321
		<u>3.277.117</u>	<u>3.193.445</u>	<u>3.277.117</u>	<u>3.193.445</u>
3	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	598.563	571.130
	Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	12.313	0	12.313
	Andre finansielle indtægter	6.635	203.866	12	167.409
		<u>6.635</u>	<u>216.179</u>	<u>598.575</u>	<u>750.852</u>
4	Finansielle omkostninger				
	Renteomkostninger til associerede virksomheder	66.357	40.638	66.357	40.638
	Andre finansielle omkostninger	5.254.074	5.793.210	3.735.277	4.547.881
		<u>5.320.431</u>	<u>5.833.848</u>	<u>3.801.634</u>	<u>4.588.519</u>
5	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	910.955	0	516.385	-192.788
	Årets regulering af udskudt skat	1.898.421	2.548.998	853.761	1.644.707
		<u>2.809.376</u>	<u>2.548.998</u>	<u>1.370.146</u>	<u>1.451.919</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 2015	207.257.212	202.813	207.460.025
Tilgang i årets løb	1.266.982	0	1.266.982
Kostpris 31. december 2015	208.524.194	202.813	208.727.007
Værdireguleringer 1. januar 2015	66.042.788	0	66.042.788
Årets opskrivning	2.734.997	0	2.734.997
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-1.201.979	0	-1.201.979
Værdireguleringer 31. december 2015	67.575.806	0	67.575.806
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	115.706	115.706
Årets afskrivninger	0	50.703	50.703
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	166.409	166.409
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	276.100.000	36.404	276.136.404

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

kr.	Modervirksomhed		
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	119.884.799	145.613	120.030.412
Tilgang i årets løb	1.266.982	0	1.266.982
Kostpris 31. december 2015	121.151.781	145.613	121.297.394
Værdireguleringer 1. januar 2015	55.215.201	0	55.215.201
Årets opskrivning	1.234.997	0	1.234.997
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-1.201.979	0	-1.201.979
Værdireguleringer 31. december 2015	55.248.219	0	55.248.219
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	72.806	72.806
Årets afskrivninger	0	36.403	36.403
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	109.209	109.209
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	176.400.000	36.404	176.436.404

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2015	6.420.915	6.994.710	13.415.625
Tilgang i årets løb	25.000	3.750	28.750
Kostpris 31. december 2015	6.445.915	6.998.460	13.444.375
Værdireguleringer 1. januar 2015	7.542.013	1.579.324	9.121.337
Udloddet udbytte	-690.474	0	-690.474
Andel af årets resultat	2.045.992	0	2.045.992
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	203.622	0	203.622
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	827.932	0	827.932
Årets opskrivninger	0	4.429.524	4.429.524
Udloddet udbytte	0	-350.000	-350.000
Værdireguleringer 31. december 2015	9.929.085	5.658.848	15.587.933
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	16.375.000	12.657.308	29.032.308

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Modervirksomhed			I alt
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	
Kostpris 1. januar 2015	4.126.840	6.420.915	194.710	10.742.465
Tilgang i årets løb	0	25.000	3.750	28.750
Kostpris 31. december 2015	<u>4.126.840</u>	<u>6.445.915</u>	<u>198.460</u>	<u>10.771.215</u>
Værdireguleringer				
1. januar 2015	12.935.127	7.542.013	-48.210	20.428.930
Udloddet udbytte	-400.000	-690.474	0	-1.090.474
Andel af årets resultat	7.523.271	2.045.992	0	9.569.263
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	0	203.622	0	203.622
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	0	827.932	0	827.932
Årets opskrivninger	0	0	-525	-525
Nettoregulering på negative kapitalandele	<u>-27.333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-27.333</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>20.031.065</u>	<u>9.929.085</u>	<u>-48.735</u>	<u>29.911.415</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>24.157.905</u>	<u>16.375.000</u>	<u>149.725</u>	<u>40.682.630</u>
		<u>Retsform</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Dattervirksomheder				
BH 77 - 79 ST. ApS	Anpartsselskab	Aarhus, Danmark	80,00 %	
BH 81 - 83 ST. ApS	Anpartsselskab	Aarhus, Danmark	80,00 %	
HSBC Invest A/S	Aktieselskab	Aarhus, Danmark	61,96 %	
BC Boligbyg A/S	Aktieselskab	Aarhus, Danmark	100,00 %	
HG 15 CD Invest ApS	Anpartsselskab	Aarhus, Danmark	100,00 %	
GB 20-9 ApS	Anpartsselskab	Aarhus, Danmark	100,00 %	
VV20 ApS	Anpartsselskab	Aarhus, Danmark	100,00 %	
		<u>Retsform</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Associerede virksomheder				
Komplementarselskabet Mønsgade 8 Århus ApS	Anpartsselskab	Aarhus, Danmark	25,00 %	
K/S Mønsgade 8 Århus	Kommandit-selskab	Aarhus, Danmark	25,00 %	
Klostertorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus, Danmark	50,00 %	
Komplementarselskabet Telefontorvet ApS	Anpartsselskab	Aarhus, Danmark	40,00 %	
K/S Telefontorvet	Kommandit-selskab	Aarhus, Danmark	40,00 %	

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Modervirksomhed	
	2015	2014
8 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 400 stk. a nom. 5.000,00 kr.	2.000.000	2.000.000
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Moderselskabets aktiekapital har uændret været 2.000.000 kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 137.372 senere end 5 år fra balancedagen.

Moderselskab

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 96.121 senere end 5 år fra balancedagen.

10 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstituts mellemværende med K/S Mønsegade ApS. Moderselskabet har endvidere afgivet selvskyldnerkaution pro rata for ejerandelen overfor realkreditinstitut vedrørende engagement i K/S Telefontorvet.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 168.079, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 276.100. 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 t.kr. 39.100 overfor mellemværende med pengeinstitut.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen i BH 77-79 st. ApS på t.kr. 41 pr. lejlighed, for ejerforeningen i BH 81-83 st. ApS på t.kr. 45 pr. lejlighed samt for ejerforeningen i HG 15 CD Invest ApS på t.kr. 41 pr. lejlighed med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Modervirksomhed

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstituts mellemværende med K/S Mønsegade ApS. Selskabet har endvidere afgivet selvskyldnerkaution pro rata for ejerandelen overfor realkreditinstitut vedrørende engagement i K/S Telefontorvet.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 96.121, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 176.400.

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

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor realkreditinstitutters og pengeinstitutters tilgodehavender i BH 77-79 st. ApS og BH 81-83 st. ApS.

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