

BC Ejendomsinvest A/S

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 21 32 13 89

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2023

Dirigent:

.....
Claus Jensen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
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 BC Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. juli 2023
Direktion:

.....
Benny Olesen
direktør

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 årsregnskabet for BC Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 årsregnskabet.

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:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.
- ▶ 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

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

Aarhus, den 6. juli 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Søren Strandgaard Nielsen
statsaut. revisor
mne47823

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

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

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel, administration, udlejning og projektudvikling af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 10.799 t.kr. mod et overskud på 19.773 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 175.924 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	5.115.219	9.167.260
2	Personaleomkostninger	-3.103.025	-2.593.197
	Andre driftsomkostninger	-27.188	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.985.006	6.574.063
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.218.000	6.181.347
	Resultat før finansielle poster	11.203.006	12.755.410
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-623.802	5.287.831
	Indtægter af kapitalinteresser	3.347.445	4.731.945
	Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	603.423	1.755.478
3	Finansielle indtægter	1.344.022	834.122
4	Finansielle omkostninger	-1.799.037	-1.914.657
	Resultat før skat	14.075.057	23.450.129
5	Skat af årets resultat	-3.276.187	-3.677.537
	Årets resultat	10.798.870	19.772.592
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	12.000.000	5.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	-33.183.692	10.019.776
	Overført resultat	31.982.562	4.752.816
		10.798.870	19.772.592

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	176.600.000	179.050.000
		<u>176.600.000</u>	<u>179.050.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.386.215	40.226.794
	Kapitalinteresser	28.106.329	22.832.739
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.762.607	15.772.447
	Andre tilgodehavender	34.166.879	0
		<u>69.422.030</u>	<u>78.831.980</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>246.022.030</u>	<u>257.881.980</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.045	81.553
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	643.616	7.804.979
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	12.656.733	19.585.592
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	597.114
	Andre tilgodehavender	20.364.464	2.870.000
	Periodeafgrænsningsposter	112.440	120.056
		<u>33.807.298</u>	<u>31.059.294</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.531.527</u>	<u>1.907.447</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>42.338.825</u>	<u>32.966.741</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>288.360.855</u></u>	<u><u>290.848.721</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	23.316.646	54.574.193
	Overført resultat	138.606.951	106.624.389
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	12.000.000	5.000.000
	Egenkapital i alt	<u>175.923.597</u>	<u>168.198.582</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	27.422.200	25.342.400
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>27.422.200</u>	<u>25.342.400</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	70.996.044	75.477.901
	Anden gæld	68.600	68.600
		<u>71.064.644</u>	<u>75.546.501</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.615.094	6.105.652
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	3.669.373	3.659.326
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.864.435	239.609
	Gæld til tilknyttede virksomheder	58.984	2.694.471
	Skyldig selskabsskat	111.504	808.051
	Skyldig sambeskatningsbidrag	295.954	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.979.683	7.646.416
	Anden gæld	355.387	607.713
		<u>13.950.414</u>	<u>21.761.238</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>85.015.058</u>	<u>97.307.739</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>288.360.855</u></u>	<u><u>290.848.721</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	2.000.000	44.080.859	101.499.813	5.000.000	152.580.672
Overført via resultatdisponering	0	10.019.776	4.752.816	5.000.000	19.772.592
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	845.318	0	0	845.318
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-371.760	371.760	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 1. januar 2022	2.000.000	54.574.193	106.624.389	5.000.000	168.198.582
Overført via resultatdisponering	0	-32.759.940	31.982.562	12.000.000	11.222.622
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	1.502.393	0	0	1.502.393
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 31. december 2022	2.000.000	23.316.646	138.606.951	12.000.000	175.923.597

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på 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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de underliggende virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og efter skat. I tilknyttede virksomheder foretages fuld eliminering af intern avance og tab uden hensyntagen til ejerandele. I kapitalinteresser foretages alene forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 administrationsselskab 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser, 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 balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvider

Likvider omfatter bankindestående.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i tilknyttede 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.

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 kontor-ejendomme 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.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af 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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

kr.	2022	2021
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.931.985	2.441.725
Pensioner	62.448	45.200
Andre omkostninger til social sikring	47.907	33.737
Andre personaleomkostninger	60.685	72.535
	<u>3.103.025</u>	<u>2.593.197</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>5</u>	<u>5</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.540	349.293
Renteindtægter fra kapitalinteresser	295.986	289.547
Andre finansielle indtægter	1.039.496	195.282
	<u>1.344.022</u>	<u>834.122</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.218	5.746
Andre finansielle omkostninger	1.797.819	1.908.911
	<u>1.799.037</u>	<u>1.914.657</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.196.387	1.051.937
Årets regulering af udskudt skat	2.079.800	2.625.600
	<u>3.276.187</u>	<u>3.677.537</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

kr.	2022	2021
Dagsværdi 1. januar	179.050.000	175.450.000
Tilgang	457.000	418.653
Afgang	-15.128.836	-3.116.615
Årets værdireguleringer	9.218.000	6.181.347
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	3.003.836	116.615
Dagsværdi 31. december	176.600.000	179.050.000

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 rykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der anvendes dagsværdihierarkiet niveau 3.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendommene er beliggende rundt i hele Danmark. Investeringsejendomme er fordelt efter geografisk placering med opdeling i Aarhus, Øvrige Jylland og Fyn og anvendelse, med en opdeling i blandede ejendomme, erhverv og bolig.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er gennemsnitlige afkastkrav, som er oplistet herunder.

Aarhus

Blandede ejendomme: Afkastkrav på 4,75% i 2022 mod 4,75% i 2021

Erhverv: Afkastkrav på 6,21% i 2022 mod 6,03% i 2021

Bolig: Afkastkrav på 4,00% i 2022 mod 4,00% i 2021

Øvrig Jylland og Fyn

Blandede ejendomme: Afkastkrav på 6,66% i 2022 mod 6,43% i 2021

Erhverv: Afkastkrav på 6,50% i 2022 mod 6,44% i 2021

Bolig: Ingen

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 176.600 pr. 31/12 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at investeringsejendommene ved en stigning i afkastprocenten på 0,25%-point vil dagsværdien falde med 6.900 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.400 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalinteresse r	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2022	2.603.340	5.882.000	8.765.915	0	17.251.255
Tilgang i årets løb	0	0	0	34.166.879	34.166.879
Afgang i årets løb	-331.500	0	0	0	-331.500
Kostpris 31. december 2022	2.271.840	5.882.000	8.765.915	34.166.879	51.086.634
Værdireguleringer 1. januar 2022	37.623.454	16.950.739	7.006.532	0	61.580.725
Udloddet udbytte	-371.760	0	0	0	-371.760
Andel af årets resultat	-623.802	3.347.445	0	0	2.723.643
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	0	1.926.145	0	0	1.926.145
Årets værdiregulering inkl. udbytte	0	0	-13.009.840	0	-13.009.840
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede kapitalandele	-34.513.517	0	0	0	-34.513.517
Værdireguleringer 31. december 2022	2.114.375	22.224.329	-6.003.308	0	18.335.396
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.386.215	28.106.329	2.762.607	34.166.879	69.422.030

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
HSBC Invest A/S	Aarhus	61,96 %
BC Boligbyg A/S	Aarhus	100,00 %

Kapitalinteresser

Komplementarselskabet Telefonforvet ApS	Aarhus	40,00 %
K/S Telefonforvet	Aarhus	40,00 %
Klostertorvet ApS	Aarhus	50,00 %
Margrethegaarden ApS	Aarhus	50,00 %

Andre kapitalandele

Navn	Hjemsted
RAB II A/S	Aarhus
Agat Ejendomme	Aarhus

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	73.611.138	2.615.094	70.996.044	58.154.940
Anden gæld	68.600	0	68.600	68.600
	<u>73.679.738</u>	<u>2.615.094</u>	<u>71.064.644</u>	<u>58.223.540</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor gæld til realkreditinstitutter i Klostersvej ApS, K/S Telefontorvet og Margrethegaarden ApS.

Selskabet har endvidere afgivet selvskyldnerkaution overfor gæld til realkreditinstitutter i HG 15 CD Invest ApS, GB 20-9 ApS, BC Retail Ejendomme ApS, 7TEA ApS, VV20 ApS, S32 ApS, S12 ApS og SG1H ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 73.611, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 176.600 t.kr.

Selskabet har desuden udstedt ejerpantebreve og skadeløsbreve i ejendomme på i alt 13.500 t.kr. overfor mellemværende med pengeinstitut.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen på i alt 10 t.kr. med pant i de respektive grunde og bygninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Claus Jensen

Dirigent

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

Serienummer: c4e3955b-f545-4aca-9a3a-f38837081e36

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-07-06 09:14:04 UTC



Claus Jensen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

Serienummer: c4e3955b-f545-4aca-9a3a-f38837081e36

IP: 185.126.xxx.xxx

2023-07-06 09:14:04 UTC



Benny Olesen

Direktion

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

Serienummer: fc86d565-5825-43a5-b49a-f9eb28757869

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-07-06 11:37:46 UTC



Benny Olesen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

Serienummer: fc86d565-5825-43a5-b49a-f9eb28757869

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-07-06 11:37:46 UTC



Henrik Olesen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

Serienummer: ca8cdb8f-ae0e-424a-affe-0196ede44d19

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-07-06 16:14:29 UTC



Søren Jensen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

Serienummer: 67cfc970-d99c-4d47-9a44-c71b2d2fb504

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-07-06 16:40:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-07-07 06:19:39 UTC

NEM ID 

Soeren Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:89822512

IP: 194.182.xxx.xxx

2023-07-07 06:26:57 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>