

BC Ejendomsinvest A/S

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 21 32 13 89

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2022

Dirigent:

.....
Claus Jensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. maj 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 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 regnskabsbrugere 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:

- 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 revisionsbehandlinger, 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.

Aarhus, den 3. maj 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Nikolai Holm Pedersen
statsaut. revisor
mne45896

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	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank A/S

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Resultat af primær drift	20.518	20.931	16.416	13.171	13.072
Finansielle poster	-2.131	-1.922	-3.609	-3.958	-3.720
Årets resultat	20.540	22.654	7.523	15.148	15.472
Nøgletal					
Anlægsaktiver	334.530	324.239	298.893	293.873	332.371
Omsætningsaktiver	31.646	24.335	21.760	32.157	11.022
Aktiver i alt (balancesum)	366.176	348.574	320.653	326.030	343.393
Minoritetsinteresser	5.660	5.120	3.384	3.535	5.672
Egenkapital	173.858	157.700	139.609	136.785	127.582
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,7 %	6,3 %	5,1 %	3,9 %	3,9 %
Soliditetsgrad	45,9 %	43,8 %	42,5 %	40,9 %	35,5 %
Egenkapitalforrentning	12,3 %	15,1 %	5,5 %	11,3 %	12,4 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	5	5	5	6	6

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Resultat af primær drift	Resultat før finansielle poster reguleret for andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

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 resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 20.540.275 kr. mod et overskud på 22.654.191 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 173.858.093 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2021	2020	2021	2020
	Bruttofortjeneste	16.332.826	16.478.889	9.167.260	10.847.557
2	Personaleomkostninger	-2.593.197	-1.869.931	-2.593.197	-1.869.931
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	13.739.629	14.608.958	6.574.063	8.977.626
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.631.347	7.963.210	6.181.347	3.969.870
	Resultat før finansielle poster	21.370.976	22.572.168	12.755.410	12.947.496
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	5.287.831	5.927.922
	Indtægter af kapitalinteresser	4.731.945	4.892.875	4.731.945	4.892.875
	Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	1.911.210	2.868.946	1.755.478	2.855.832
3	Finansielle indtægter	828.849	1.114.677	834.122	902.160
4	Finansielle omkostninger	-2.959.822	-3.036.745	-1.914.657	-1.820.690
	Resultat før skat	25.883.158	28.411.921	23.450.129	25.705.595
5	Skat af årets resultat	-5.342.883	-5.757.730	-3.677.537	-3.909.378
	Årets resultat	20.540.275	22.654.191	19.772.592	21.796.217
	Koncernens resultat fordeler sig således:				
	Aktionærer i BC Ejendomsinvest A/S	19.772.592	21.796.217		
	Minoritetsinteresser	767.683	857.974		
		20.540.275	22.654.191		
	Forslag til resultatdisponering				
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			5.000.000	5.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi			10.019.776	10.616.756
	Overført resultat			4.752.816	6.179.461
				19.772.592	21.796.217

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Koncern						Egenkapital i alt
	Selskabskapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	Minoritets- interesser	
Egenkapital 1. januar 2020	2.000.000	0	129.225.422	5.000.000	136.225.422	3.383.599	139.609.021
Overført via resultatdisponering	0	0	16.796.217	5.000.000	21.796.217	857.976	22.654.193
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	0	0	0	0	1.106.326	1.106.326
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-440.966	0	0	-440.966	0	-440.966
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000	-228.240	-5.228.240
Egenkapital 1. januar 2021	2.000.000	-440.966	146.021.639	5.000.000	152.580.673	5.119.661	157.700.334
Overført via resultatdisponering	0	0	14.772.592	5.000.000	19.772.592	767.683	20.540.275
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	845.318	0	0	845.318	0	845.318
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000	-227.834	-5.227.834
Egenkapital 31. december 2021	2.000.000	404.352	160.794.231	5.000.000	168.198.583	5.659.510	173.858.093

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse (fortsat)

kr.	Modervirksomhed				I alt
	Selskabskapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	
Egenkapital 1. januar 2020	2.000.000	36.360.956	92.864.466	5.000.000	136.225.422
Afgang ved salg af virksomhed	0	-584.127	584.127	0	0
Overført via resultatdisponering	0	10.616.756	6.179.461	5.000.000	21.796.217
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-440.966	0	0	-440.966
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.871.760	1.871.760	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 1. januar 2021	2.000.000	44.080.859	101.499.814	5.000.000	152.580.673
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 31. december 2021	2.000.000	54.574.193	106.624.390	5.000.000	168.198.583

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for 2021 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.

I overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens præcisering i maj 2021 er regnskabsposter vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder omdøbt til kapitalandele i kapitalinteresser, idet posterne skal have denne betegnelse, når virksomheden alene besidder kapitalandele i associerede virksomheder.

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 kapitalinteresser 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 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.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration 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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

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 kapitalinteresser præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

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 finansiell 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 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 omfatter investeringsejendomme samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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 dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 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 kapitalinteresser 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.

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikrings-transaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-forsamling (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 acontoskatte.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme indgår på niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Koncern

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

kr.	Koncern		Modervirksomhed	
	2021	2020	2021	2020
Dagsværdi 1. januar	288.150.000	267.430.129	175.450.000	176.330.129
Tilgang	418.653	28.856.660	418.653	11.250.000
Afgang	-3.116.615	-14.823.327	-3.116.615	-14.823.327
Årets værdireguleringer	7.631.347	9.063.210	6.181.347	5.069.870
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-1.100.000	0	-1.100.000
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver	116.615	-1.276.672	116.615	-1.276.672
Dagsværdi 31. december	293.200.000	288.150.000	179.050.000	175.450.000

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. 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 og Fyn og anvendelse, med en opdeling i blandede ejendomme, erhverv og bolig.

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

Aarhus:

Blandede ejendomme: Afkastkrav på 4,75 % i 2021 mod 4,81 % i 2020

Erhverv: Afkastkrav på 5,79 % i 2021 mod 5,84 % i 2020

Bolig: Afkastkrav på 4,00 % i 2021 mod 4,50 % i 2020

Øvrig Jylland

Blandede ejendomme: Afkastkrav på 6,35 % i 2021 mod 6,52 % i 2020

Erhverv: Afkastkrav på 6,95 % i 2021 mod 6,95 % i 2020

Bolig: Ingen

Fyn:

Blandede ejendomme: Ingen

Erhverv: Afkastkrav på 7,00 % i 2021 mod 7,25 % i 2020

Bolig: Ingen

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 293.200 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 11.100 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 12.000 t.kr.

Modervirksomhed

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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

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

Aarhus:

Blandede ejendomme: Afkastkrav på 4,75 % i 2021 mod 4,81 % i 2020

Erhverv: Afkastkrav på 6,03 % i 2021 mod 6,17 % i 2020

Bolig: Afkastkrav på 4,00 % i 2021 mod 4,50 % i 2020

Øvrige Jylland:

Blandede ejendomme: Afkastkrav på 6,43 % i 2021 mod 6,64 % i 2020

Erhverv: Ingen

Bolig: Ingen

Fyn:

Blandede ejendomme: Ingen

Erhverv: Afkastkrav på 7,00 % i 2021 mod 7,25 % i 2020

Bolig: Ingen

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 179.050 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 7.000 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.600 t.kr.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Koncern		
	Kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2021	5.882.000	10.765.915	16.647.915
Kostpris 31. december 2021	5.882.000	10.765.915	16.647.915
Værdireguleringer 1. januar 2021	11.373.476	8.067.724	19.441.200
Andel af årets resultat	4.731.945	0	4.731.945
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	845.318	0	845.318
Årets opskrivninger	0	-336.795	-336.795
Værdireguleringer 31. december 2021	16.950.739	7.730.929	24.681.668
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	22.832.739	18.496.844	41.329.583

Koncern

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Kapitalinteresser		
Komplementarselskabet Telefonforvet ApS	Aarhus	40,00 %
K/S Telefonforvet	Aarhus	40,00 %
Klostertorvet ApS	Aarhus	50,00 %
Margrethegaarden ApS	Aarhus	50,00 %

kr.	Modervirksomhed			
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	I alt
Kostpris 1. januar 2021	2.603.340	5.882.000	8.765.915	17.251.255
Kostpris 31. december 2021	2.603.340	5.882.000	8.765.915	17.251.255
Værdireguleringer 1. januar 2021	32.707.383	11.373.476	7.249.059	51.329.918
Udloddet udbytte	-371.760	0	0	-371.760
Andel af årets resultat	5.287.831	4.731.945	0	10.019.776
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	0	845.318	0	845.318
Årets opskrivninger	0	0	-242.527	-242.527
Værdireguleringer 31. december 2021	37.623.454	16.950.739	7.006.532	61.580.725
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	40.226.794	22.832.739	15.772.447	78.831.980

Modervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tilknyttede virksomheder		
BC Boligbyg ApS	Aarhus	100,00 %
HG 15 CD Invest ApS	Aarhus	100,00 %
GB 20-9 ApS	Aarhus	100,00 %
HSBC Invest A/S	Aarhus	61,96 %
VV20 ApS	Aarhus	85,00 %
7TEA ApS	Aarhus	100,00 %
S32 ApS	Aarhus	66,67 %
Kapitalinteresser		
Komplementarselskabet Telefonforvet ApS	Aarhus	40,00 %
K/S Telefonforvet	Aarhus	40,00 %
Klostertorvet ApS	Aarhus	50,00 %
Margrethegaarden ApS	Aarhus	50,00 %

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	Modervirksomhed	
	2021	2020
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>

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Koncern			
	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	141.434.276	8.456.097	132.978.179	111.889.000
Anden gæld	68.600	0	68.600	68.600
	<u>141.502.876</u>	<u>8.456.097</u>	<u>133.046.779</u>	<u>111.957.600</u>
kr.	Modervirksomhed			
	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	81.583.553	6.105.652	75.477.901	62.896.000
Anden gæld	68.600	0	68.600	68.600
	<u>81.652.153</u>	<u>6.105.652</u>	<u>75.546.501</u>	<u>62.964.600</u>

10 Sikkerhedsstillelser

Koncern

Koncernen har afgivet selvskyldnerkaution overfor gæld til realkreditinstitutter i Klostersvej ApS, K/S Telefontorvet, Margrethegaarden ApS og BC Retail Ejendomme ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 141.434 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 293.200 t.kr. Der er desuden udstedt ejerpantebreve på 8.209 t.kr. med pant i fast ejendom. Ejerpantebrevene ligger til disposition.

Koncernen har udstedt skadesløsbreve i ejendomme på i alt 14.100 t.kr. overfor mellemværende med pengeinstitut.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen i koncernen på i alt 51 t.kr. med pant i de respektive grunde og bygninger.

Modervirksomhed

Moderselskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor gæld til realkreditinstitutter i Klostersvej ApS, K/S Telefontorvet, Margrethegaarden ApS og BC Retail Ejendomme ApS.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 81.584 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 179.050 t.kr.

Selskabet har desuden udstedt skadesløsbreve i ejendomme på i alt 14.100 t.kr. overfor mellemværende med pengeinstitut.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen i koncernen 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Søren Jensen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

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

IP: 154.14.xxx.xxx

2022-05-05 07:07:25 UTC



Benny Olesen

Direktion

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-679380810756

IP: 77.215.xxx.xxx

2022-05-05 08:40:57 UTC



Benny Olesen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-679380810756

IP: 77.215.xxx.xxx

2022-05-05 08:40:57 UTC



Claus Jensen

Dirigent

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 77.215.xxx.xxx

2022-05-05 12:10:23 UTC



Claus Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 77.215.xxx.xxx

2022-05-05 12:10:23 UTC



Henrik Olesen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-623271019079

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-05-09 18:26:08 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-10 06:11:07 UTC



Nikolai Holm Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:33591133

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-10 06:33:44 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7FE14-51E04-52PSH-NEHXN-PQ0G5-KZV1V

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>