

BC Ejendomsinvest A/S

Møllehatten 21, 2. 2, 8240 Risskov

CVR-nr. 21 32 13 89

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2024

Dirigent:

.....
Claus Jensen

Indhold

Ledelsespåtegning	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 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. maj 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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 29. maj 2024
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	Møllehatten 21, 2. 2, 8240 Risskov
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

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 11.308 t.kr. mod et overskud på 10.799 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 175.211 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.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	7.299.813	5.054.534
2	Personaleomkostninger	-2.333.286	-3.042.340
	Andre driftsomkostninger	0	-27.188
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	4.966.527	1.985.006
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	6.154.899	9.218.000
	Resultat før finansielle poster	11.121.426	11.203.006
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	397.472	-623.802
	Indtægter af kapitalinteresser	1.815.255	3.347.445
	Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	56.559	603.423
3	Finansielle indtægter	2.497.239	1.344.022
4	Finansielle omkostninger	-1.533.526	-1.799.037
	Resultat før skat	14.354.425	14.075.057
5	Skat af årets resultat	-3.046.121	-3.276.187
	Årets resultat	11.308.304	10.798.870
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	9.000.000	12.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	4.206.302	-33.183.692
	Overført resultat	-1.897.998	31.982.562
		11.308.304	10.798.870

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	183.000.000	176.600.000
		<u>183.000.000</u>	<u>176.600.000</u>
7	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.383.443	4.386.215
	Kapitalinteresser	29.900.990	28.106.329
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.319.744	2.762.607
	Andre tilgodehavender	31.566.879	34.166.879
		<u>68.171.056</u>	<u>69.422.030</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>251.171.056</u>	<u>246.022.030</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	256.986	30.045
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	317.918	643.616
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	16.214.088	12.656.733
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	46.060	0
	Andre tilgodehavender	21.671.460	20.364.464
	Periodeafgrænsningsposter	39.761	112.440
		<u>38.546.273</u>	<u>33.807.298</u>
	Likvide beholdninger	<u>691.557</u>	<u>8.531.527</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.237.830</u>	<u>42.338.825</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>290.408.886</u></u>	<u><u>288.360.855</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	27.130.594	23.316.646
	Overført resultat	137.080.712	138.606.950
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	9.000.000	12.000.000
	Egenkapital i alt	<u>175.211.306</u>	<u>175.923.596</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	29.268.800	27.422.200
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>29.268.800</u>	<u>27.422.200</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	68.340.250	70.996.044
	Anden gæld	0	68.600
		<u>68.340.250</u>	<u>71.064.644</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.629.441	2.615.094
	Forudbetalinger og deposita fra lejere	3.532.164	3.545.791
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	616.243	2.988.018
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	58.984
	Skyldig selskabsskat	131.581	111.504
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	295.954
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.468.420	3.979.683
	Anden gæld	1.210.681	355.387
		<u>17.588.530</u>	<u>13.950.415</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>85.928.780</u>	<u>85.015.059</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>290.408.886</u></u>	<u><u>288.360.855</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Pantsætninger og 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 2022	2.000.000	54.574.193	106.624.388	5.000.000	168.198.581
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 1. januar 2023	2.000.000	23.316.646	138.606.950	12.000.000	175.923.596
Overført via resultatdisponering	0	4.206.302	-1.897.998	9.000.000	11.308.304
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-20.594	0	0	-20.594
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-371.760	371.760	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-12.000.000	-12.000.000
Egenkapital 31. december 2023	2.000.000	27.130.594	137.080.712	9.000.000	175.211.306

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for 2023 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 valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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.

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.

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. 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. Tilknyttede virksomheder 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

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 almindelige 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 tabserfaringer.

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.

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 under-skud, 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede 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.

Gældsforpligtelser

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

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	2022
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.231.372	2.931.985
Pensioner	54.480	62.448
Andre omkostninger til social sikring	47.434	47.907
	<u>2.333.286</u>	<u>3.042.340</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>5</u>	<u>5</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.496	8.540
Andre finansielle indtægter	2.470.743	1.335.482
	<u>2.497.239</u>	<u>1.344.022</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	1.218
Andre finansielle omkostninger	1.533.526	1.797.819
	<u>1.533.526</u>	<u>1.799.037</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.199.521	1.196.387
Årets regulering af udskudt skat	1.846.600	2.079.800
	<u>3.046.121</u>	<u>3.276.187</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme		
kr.	2023	2022
Dagsværdi 1. januar	176.600.000	179.050.000
Tilgang	245.101	457.000
Afgang	0	-15.128.836
Årets værdireguleringer	6.154.899	9.218.000
Tilbageførsel af opskrivning afhændende aktiver	0	3.003.836
Dagsværdi 31. december	<u>183.000.000</u>	<u>176.600.000</u>

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. Der anvendes dagsværdihierarkiet niveau 3.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme er fordelt efter geografisk placering med opdeling i Aarhus, Øvrige Jylland og Fyn samt 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 5,00% i 2023 mod 4,75% i 2022

Erhverv: Afkastkrav på 6,36% i 2023 mod 6,21% i 2022

Bolig: Afkastkrav på 3,50% i 2023 mod 4,00% i 2022

Øvrig Jylland og Fyn

Blandede ejendomme: Afkastkrav på 6,63% i 2023 mod 6,66% i 2022

Erhverv: Afkastkrav på 6,63% i 2023 mod 6,50% i 2022

Bolig: Ingen

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 183.000 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 6.384 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.155 t.kr.

7 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalinteresser	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	I alt
Kostpris 1. januar 2023	2.271.840	5.882.000	8.765.915	34.166.879	51.086.634
Afgang i årets løb	-1.000.000	0	0	-2.600.000	-3.600.000
Kostpris 31. december 2023	1.271.840	5.882.000	8.765.915	31.566.879	47.486.634
Værdireguleringer 1. januar 2023	2.114.375	22.224.329	-6.003.308	0	18.335.396
Udloddet udbytte	-371.760	0	0	0	-371.760
Andel af årets resultat	397.472	1.815.255	0	0	2.212.727
Egenkapitalreguleringer hos kapitalandele	0	-20.594	0	0	-20.594
Årets værdiregulering inkl. udbytte	0	0	-442.863	0	-442.863
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede aktiver	971.516	0	0	0	971.516
Værdireguleringer 31. december 2023	3.111.603	24.018.990	-6.446.171	0	20.684.422
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.383.443	29.900.990	2.319.744	31.566.879	68.171.056

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel
HSBC Invest A/S	Aarhus	61,96 %

Kapitalinteresser

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Andre kapitalandele

Navn	Hjemsted
RAB II A/S	Randers
Agat Ejendomme	Aalborg

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	70.969.691	2.629.441	68.340.250	55.114.168
	70.969.691	2.629.441	68.340.250	55.114.168

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor gæld til realkreditinstitutter i Klosterortvet ApS, K/S Telefonortvet og Margrethegaarden ApS på i alt 55.227 t.kr.

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 på i alt 87.224 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 70.970 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 183.000 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 registreret, 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 AS

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

IP: 154.14.xxx.xxx

2024-05-29 11:35:16 UTC



Benny Olesen

Direktion

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-05-29 12:16:04 UTC



Benny Olesen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-05-29 12:16:04 UTC



Henrik Olesen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

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

IP: 83.137.xxx.xxx

2024-05-29 14:02:24 UTC



Claus Jensen

Dirigent

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

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

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-05-29 15:30:29 UTC



Claus Jensen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest AS

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

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-05-29 15:30:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7WQ62-UMOEM-YUP54-QBJZ1-BCSDI-B5HL1

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/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-29 18:35:40 UTC



Søren Strandgaard Nielsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 664edff9-eacf-43f5-a835-f9689c666502

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-30 06:44:20 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**