

BC Ejendomsinvest A/S

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 21 32 13 89

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2020

Dirigent:

.....
Claus Jensen





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. maj 2020
Direktion:

.....
Benny Olesen

Bestyrelse:

.....
Claus Jensen
formand

.....
Søren Jensen

.....
Henrik Olesen

.....
Benny Olesen

FRANRECOBOKKUMMENTFRAGJE-6000K00D-IXBSJBNIEZOSKBEJEB-6TMBPNECLAIDR8

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Uafhængighed

Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for regnskaberne

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskaberne er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskaberne eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med regnskaberne og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelse om udlån til kapitalejere

Selskabet havde i 2018 strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånet til selskabsdeltageren blev indfriet inden godkendelse af koncernregnskab og årsregnskab for 2018.

Aarhus, den
ERNST & YOUNG
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	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank A/S

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal for koncernen

t.kr.	2019	2018	2017	2016	2015
Hovedtal					
Resultat af primær drift	16.409	15.994	14.826	20.762	14.859
Resultat af finansielle poster	-3.610	-3.958	-3.720	-4.566	-5.314
Årets resultat	7.523	15.148	15.472	16.758	13.212
Nøgletal					
Anlægsaktiver	298.893	293.873	332.371	314.225	305.169
Omsætningsaktiver	21.705	32.157	11.022	10.682	6.696
Aktiver i alt (balancesum)	320.598	326.030	343.393	324.907	311.865
Minoritetsinteresser	3.384	3.535	5.672	4.963	4.826
Egenkapital	139.609	136.785	127.582	116.158	102.709
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,1 %	4,8 %	4,4 %	6,5 %	4,9 %
Soliditetsgrad	42,5 %	40,9 %	35,5 %	34,2 %	31,4 %
Egenkapitalforrentning	5,5 %	11,3 %	12,4 %	15,6 %	12,2 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede					
	5	6	6	5	5

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	$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Resultat efter skat ekskl. minoritetsint.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital ekskl. minoritetsint.}}$

Ledelsesberetning

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 2019 udviser et overskud på 7.522.699 kr. mod et overskud på 15.148.372 kr. sidste år, og koncernens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 139.609.021 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ledelse kan på nuværende tidspunkt ikke vurdere hvad effekten af Covid-19 pandemien vil have på selskabets drift for 2020.

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

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	Koncern		Modervirksomhed	
		2019	2018	2019	2018
		PASSIVER			
		Egenkapital			
9	Selskabskapital	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	0	36.360.956	37.930.617
	Overført resultat	129.225.422	127.750.097	92.864.466	89.819.480
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	3.500.000	5.000.000	3.500.000
	Aktionærer i BC Ejendomsinvest A/S' andel af egenkapital	136.225.422	133.250.097	136.225.422	133.250.097
	Minoritetsinteresser	3.383.599	3.535.212	0	0
	Egenkapital i alt	139.609.021	136.785.309	136.225.422	133.250.097
	Hensatte forpligtelser				
	Udskudt skat	28.074.200	27.309.380	21.662.600	22.168.630
	Hensatte forpligtelser i alt	28.074.200	27.309.380	21.662.600	22.168.630
	Gældsforpligtelser				
10	Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld til realkreditinstitutter	136.177.678	139.361.724	97.920.458	99.354.855
	Anden gæld	55.700	0	55.700	0
		136.233.378	139.361.724	97.976.158	99.354.855
	Kortfristede gældsforpligtelser				
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6.203.925	7.389.040	4.484.412	5.727.182
	Gæld til banker	0	7.989.915	0	7.989.915
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	4.508.291	4.590.676	3.917.859	3.809.680
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	591.065	292.488	280.184	173.311
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.037.068	43.439
	Gæld til associerede virksomheder	2.156.234	0	56.234	0
	Skyldig selskabsskat	0	392.325	0	392.324
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.184.197	0	2.184.197	0
	Anden gæld	1.037.934	1.919.175	541.246	1.056.934
		16.681.646	22.573.619	12.501.200	19.192.785
	Gældsforpligtelser i alt	152.915.024	161.935.343	110.477.358	118.547.640
	PASSIVER I ALT	320.598.245	326.030.032	268.365.380	273.966.367

- 1 Anvendt regnskabspraksis
11 Sikkerhedsstillelser

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 2018	2.000.000	40.289.725	76.620.387	0	118.910.112
Afgang ved salg af virksomhed	0	-7.945.886	0	0	-7.945.886
Overført via resultatdisponering	0	7.193.196	11.723.333	3.500.000	22.416.529
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-130.658	0	0	-130.658
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.171.760	1.171.760	0	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-304.000	304.000	0	0
Egenkapital 1. januar 2019	2.000.000	37.930.617	89.819.480	3.500.000	133.250.097
Overført via resultatdisponering	0	588.225	1.874.849	5.000.000	7.463.074
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-936.126	-51.623	0	-987.749
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-371.760	371.760	0	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder	0	-850.000	850.000	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-3.500.000	-3.500.000
Egenkapital 31. december 2019	2.000.000	36.360.956	92.864.466	5.000.000	136.225.422

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomsinvest A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Koncernregnskabet

Bestemmende indflydelse

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

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

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

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

Betydelig indflydelse

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

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

Koncernregnskabsudarbejdelse

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

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

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

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

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

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

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

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 nettorealisationsværdien.

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.

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.

Ejendomme købt i året fastholdes til kostpris, idet denne anses som være det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

Aarhus:

Blandede ejendomme: Afkastkrav i % 5,00 - Beliggenhed, 3,00 - Vedligeholdelsesstand, 3,50

Erhverv: Afkastkrav i % 5,88 - Beliggenhed, 2,25 - Vedligeholdelsesstand, 3,00

Bolig: Afkastkrav i % 4,75 - Beliggenhed, 2,00 - Vedligeholdelsesstand, 1,00

Øvrige Jylland/Fyn:

Blandede ejendomme: Afkastkrav i % 9,23 - Beliggenhed, 3,25 - Vedligeholdelsesstand, 2,75

Erhverv: Afkastkrav i % 7,00 - Beliggenhed, 2,63 - Vedligeholdelsesstand, 2,50

Bolig: Ingen

Sjælland:

Blandede ejendomme: Ingen.

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

Bolig: Ingen

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

kr.	Koncern	
	2019	2018
Udlejningsprocent	81	86
Beliggenhed, samlet	2,55	2,70
Vedligeholdelsesstand, samlet	2,50	2,71
Afkastkrav i %	6,66	6,76

Modervirksomhed

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

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: PID:9208-2002-2-195530239834

IP: 157.167.xxx.xxx

2020-05-12 09:40:12Z

NEM ID 

Benny Olesen

Direktion

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-679380810756

IP: 77.215.xxx.xxx

2020-05-12 10:36:33Z

NEM ID 

Benny Olesen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-679380810756

IP: 77.215.xxx.xxx

2020-05-12 10:36:33Z

NEM ID 

Claus Jensen

Dirigent

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-05-13 15:37:17Z

NEM ID 

Claus Jensen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-05-13 15:37:17Z

NEM ID 

Henrik Olesen

Bestyrelse

På vegne af: BC Ejendomsinvest A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-623271019079

IP: 85.218.xxx.xxx

2020-05-24 18:04:07Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-25 09:09:16Z

NEM ID 

Penneo.com dokument fraagje: 6080100D-1XBSJBNIEZDSX8EJ08-81M8P9VEUADFB

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>

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.”

Nikolai Holm Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:33591133

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-25 09:58:08Z

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