

**BCE ApS**

Ørskovvej 2A, 7400 Herning

CVR-nr. 24 24 11 30

**Årsrapport for 2022**

23. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2023

---

Carsten Heede Noe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BCE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 30. maj 2023

### Direktionen

Carsten Heede Noe

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i BCE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BCE ApS for regnskabsåret 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 30. maj 2023

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Carsten Østergaard, MNE-nr. 11407

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	BCE ApS Ørskovvej 2A 7400 Herning
	CVR-nr.: 24 24 11 30
	Stiftet: 28. august 1999
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Carsten Heede Noe
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning og drift af ejendomme.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>628.841</b>	<b>615.547</b>
Personaleomkostninger	1	-374.835	-378.145
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>254.006</b>	<b>237.402</b>
Andre finansielle omkostninger		-35.468	-8.154
<b>Resultat før skat</b>		<b>218.538</b>	<b>229.248</b>
Skat af årets resultat	2	-48.397	-44.327
<b>Årets resultat</b>		<b>170.141</b>	<b>184.921</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		170.141	184.921
		<b>170.141</b>	<b>184.921</b>

Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		201.800	0
Investeringsejendomme		4.720.000	4.720.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>4.921.800</b>	<b>4.720.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.921.800</b>	<b>4.720.000</b>
Andre tilgodehavender		24.144	96.431
<b>Tilgodehavender</b>		<b>24.144</b>	<b>96.431</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>315.075</b>	<b>302.054</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>339.219</b>	<b>398.485</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.261.019</b>	<b>5.118.485</b>



Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Anpartskapital		126.000	126.000
Overført resultat		1.256.182	1.086.041
<b>Egenkapital</b>		<b>1.382.182</b>	<b>1.212.041</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	23.848	23.632
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.848</b>	<b>23.632</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.331.749	3.494.002
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.331.749</b>	<b>3.494.002</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		162.253	162.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.458	8.897
Selskabsskat		28.181	22.110
Anden gæld		324.348	195.216
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>523.240</b>	<b>388.810</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.854.989</b>	<b>3.882.812</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.261.019</b>	<b>5.118.485</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6		

**Egenkapital 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	126.000	1.086.041	0	1.212.041
Årets resultat	<u>0</u>	<u>170.141</u>	<u>0</u>	<u>170.141</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>126.000</u></u>	<u><u>1.256.182</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.382.182</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	369.679	373.089
Andre omkostninger til social sikring	5.156	5.056
	<u>374.835</u>	<u>378.145</u>
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	48.181	44.110
Regulering af udskudt skat	216	217
	<u>48.397</u>	<u>44.327</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme
Dagsværdiregulering pr. 1. januar	<u>9.567</u>	<u>9.567</u>
Dagsværdireguleringer pr. 31. december	<u>9.567</u>	<u>9.567</u>
Dagsværdi pr. 31. december	4.720.000	4.720.000
Årets ændringer af dagsværdien	0	0
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver.		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 2.799.450 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.494.002, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 4.720.000.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 1.500.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt DKK 0 er i selskabets besiddelse.		

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for BCE ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Herunder indregnes fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter, øvrige personaleomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0%
Grunde afskrives ikke.		

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 1999 - 2017. Begge ejendomme er beboelsesejendomme uden erhvervslejemål.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investerings ejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligejendomme	6 %
----------------	-----

## Regnskabspraksis

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Boligejendomme	-0,50%	428.000
Boligejendomme	0,50%	-362.000

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere genindvindingsværdi for anlægsaktiver og en lavere nettorealiseringsværdi for omsætningsaktiver, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdninger og indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

## Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# 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."

## Carsten Heede Noe

Direktør

Serienummer: 2bdd7d2a-8d36-4e01-b10e-70b1e5248ddc

IP: 188.181.xxx.xxx

2023-05-31 08:22:40 UTC



## Carsten Østergaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:35658432-RID:67812876

IP: 213.5.xxx.xxx

2023-05-31 08:34:03 UTC



## Carsten Heede Noe

Dirigent

Serienummer: 2bdd7d2a-8d36-4e01-b10e-70b1e5248ddc

IP: 188.181.xxx.xxx

2023-05-31 20:01:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: S03K0-OKMQW-10MCS-ESVSV-M2Q7J-W3U28

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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