BRANDT

RSM
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia
Tlf. 76 34 40 05
CVR nr. 25 49 21 45
fredericia@brandtrevision.dk
brandtrevision.dk

BC Ejendomme Vejle A/S

Andkærvej 14, 7100 Vejle

CVR-nr. 25 77 06 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2021.

Brian Christensen
Dirigent

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab is a member of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm, which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for BC Ejendomme Vejle A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. marts 2021

Direktion

Brian Christensen

Bestyrelse

Birgitte Christensen Formand	Inger Christensen	Brian Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BC Ejendomme Vejle A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BC Ejendomme Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerheder

Som det fremgår af årsrapporten, pågår der for nuværende drøftelser med selskabets pengeinstitut omkring finansiering af ejendomsombygninger på den ene af selskabets ejendomme. Den fortsatte drift er afhængig af, at finansieringen kan opnås ligesom, at der indgås lejeaftaler til sikring af en tilfredsstillende drift.

Ledelsen har vurderet, at disse forudsætninger kan opfyldes og aflægger på den baggrund årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Vi kan tilslutte os disse forudsætninger, men skal gøre opmærksom på den betydelige usikkerhed, der er forbundet hermed.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- 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 konklusioner 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

Fredericia, den 16. marts 2021

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	BC Ejendomme Vejle A/S Andkærvej 14 7100 Vejle	
	CVR-nr.:	25 77 06 92
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Birgitte Christensen, Formand Inger Christensen Brian Christensen	
Direktion	Brian Christensen	
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia	
Modervirksomhed	DRT Holding ApS	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommene er optaget i årsrapporten til beregnet dagsværdi i henhold til regnskabspraksis og således som det er beskrevet i note 4.

Bortset fra dette har der ikke været væsentlige usikkerheder, der har påvirket indregningen og målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen i Åbenrå, der i balancen indgår med tkr 15.465 er under ombygning idet, lejer af det store erhvervslejemål fraflyttede i 2020. Ejendommen vil dels blive ombygget til boliger dels til nye erhvervslejemål. Der er med ny lejer af erhvervslokalerne opnået enighed om lejekontrakt. Ombygningen vil ske successivt, hvor der først fokuseres på erhvervsdelen, idet denne forventes klar til udlejning i september måned 2021. Når ombygningen er gennemført og lokalerne er fuldt udlejet vil nettolejen give et tilfredsstillende afkast. Der pågår drøftelser med selskabets pengeinstitut om medvirken til finansiering heraf.

Årets resultat blev som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2020	2019
	Bruttofortjeneste	**2.531.765**	**2.594.481**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	819.896
3	Personaleomkostninger	-1.004.425	-1.118.463
	Andre driftsomkostninger	-150.000	-228.691
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.836	346.045
4	Finansielle omkostninger	-1.063.283	-1.797.192
	Resultat før skat	**336.893**	**616.076**
	Skat af årets resultat	-149.817	210.063
	Årets resultat	**187.076**	**826.139**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	187.076	826.139
	Disponeret i alt	**187.076**	**826.139**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	51.964.264	51.433.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	51.964.264	51.433.000
	Anlægsaktiver i alt	**51.964.264**	**51.433.000**
	Omsætningsaktiver		
	Aktiver bestemt for salg	100.000	0
	Varebeholdninger i alt	100.000	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.114	1.293.348
	Andre tilgodehavender	171.604	42.785
	Tilgodehavender i alt	175.718	1.336.133
	Likvide beholdninger	7.263	5.612
	Omsætningsaktiver i alt	**282.981**	**1.341.745**
	Aktiver i alt	**52.247.245**	**52.774.745**

Balance 31. december

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	5.751.687	5.467.604
	Egenkapital i alt	**6.251.687**	**5.967.604**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	2.974.101	2.864.397
	Hensatte forpligtelser i alt	**2.974.101**	**2.864.397**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	26.151.939	27.754.042
	Deposita	889.510	1.200.324
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.041.449	28.954.366
8	Kortfristet del af langfristet gæld	1.600.000	1.600.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.223.915	1.288.232
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	442.280	234.950
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.879.304	8.862.886
	Selskabsskat	67.474	0
	Anden gæld	2.187.885	3.002.310
	Periodeafgrænsningsposter	1.579.150	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.980.008	14.988.378
	Gældsforpligtelser i alt	**43.021.457**	**43.942.744**
	Passiver i alt	**52.247.245**	**52.774.745**

1 Usikkerhed om going concern

2 Usikkerhed ved indregning eller måling

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

11 Finansielle risici

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Ejendommen i Åbenrå, der i balancen indgår med tkr 15.465 er under ombygning idet, lejer af det store erhvervslejemål fraflyttede i 2020. Ejendommen vil dels blive ombygget til boliger dels til nye erhvervslejemål. Der er med ny lejer af erhvervslokalerne opnået enighed om lejekontrakt. Ombygningen vil ske successivt, hvor der først fokuseres på erhvervsdelen, idet denne forventes klar til udlejning i september måned 2021. Når ombygningen er gennemført og lokalerne er fuldt udlejet vil nettolejen give et tilfredsstillende afkast. Der pågår drøftelser med selskabets pengeinstitut om medvirken til finansiering heraf.

Vi har vurderet, at disse forudsætninger kan opfyldes og aflægger på den baggrund årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommene er optaget i årsrapporten til beregnet dagsværdi i henhold til regnskabspraksis og således som det er beskrevet i note 4. Den således beregnede dagsværdi er understøttet af ekstern valuarvurdering.

Vi skal gøre opmærksom på den betydelige usikkerhed, der forbundet med forudsætningerne for den således beregnede dagsværdi af ejendommene, herunder afkastkrav, ejendommenes indtægter og omkostninger. Det er vores vurdering, at de anførte forudsætninger er rimelige i dagens ejendomsmarked, men ændringer af disse forudsætninger vil have afgørende betydning for den i årsrapporten anførte dagsværdi. I det omfang, at lejeindtægterne eksempelvis reduceres som følge af lejeledighed eller lavere lejeniveau i øvrigt, vil dette føre til en nedskrivning af den i årsrapporten anførte dagsværdi af ejendommene og denne nedskrivning kan være væsentlig.

	2020	2019
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	853.163	974.854
Pensioner	127.727	120.630
Andre omkostninger til social sikring	11.786	9.656
Personaleomkostninger i øvrigt	11.749	13.323
	1.004.425	**1.118.463**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
4. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	373.164	283.335
Andre finansielle omkostninger	690.119	1.513.857
	1.063.283	**1.797.192**

	2020	2019
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	36.309.578	43.679.474
Tilgang i årets løb	531.264	2.980.104
Afgang i årets løb	0	-10.350.000
Kostpris 31. december 2020	**36.840.842**	**36.309.578**
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	15.123.422	14.303.526
Årets regulering til dagsværdi	0	819.896
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	**15.123.422**	**15.123.422**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**51.964.264**	**51.433.000**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 5,0% pa. for blandet beboelsesejendomme og et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 5,5% pa. for beboelsesejendomme og et forventet krav til investor afkast på et gennemsnitligt 5,1% pa. for samtlige ejendomme.

Ejendommene er en udlejningsejendom centralt beliggende i Aabenraa by med lejligheder udlejet til beboelse samt en udlejningsejendom centralt beliggende i Kolding by udlejet til erhvervsdrivende.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 6,2% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. t.DKK 8.300 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.DKK 6.500 efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 4,2% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. t.DKK 12.300 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. t.DKK 9.600 efter skat.

5. Investeringsejendomme (fortsat)

I ovenstående regnskabsmæssige værdi på t.kr 51.964, indgår værdien af en ejendom der efter status er tom for lejemål og ejendommen indgår med tkr. 15.465. Det forventes at ejendommen ombygges i de efterfølgende år og således efter ombygning vil give et afkast, der er indenfor rammerne af overstående afkast.

	31/12 2020	31/12 2019
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2020	500.000	500.000
	500.000	**500.000**

7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2020	5.467.604	14.968.200
Årets overførte overskud eller underskud	187.076	826.139
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	124.368	-34.275
Skat af egenkapitalbevægelse	-27.361	7.540
Korrektion vedrørende tidligere år	0	-2.400.000
Udlodning, gældseftergivelse til DRT A/S	0	-7.900.000
	5.751.687	**5.467.604**

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	27.751.939	1.600.000	26.151.939	19.688.899
Deposita	889.510	0	889.510	0
	28.641.449	**1.600.000**	**27.041.449**	**19.688.899**

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.752 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 51.964 t.kr.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er mødt med et krav om betaling af ca. tkr. 250 fra en tidligere leverandør. Vi har afvist kravet med henvisning til, at leverandørens overfakturering og mangler ved det leverede arbejde. Det er vor opfattelse, at vi vil få medhold i dette og har på den baggrund ikke medtaget kravet i årsrapporten.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med DRT Holding ApS, CVR-nr. 26 33 04 75 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

11. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 3.944 t.kr.. Renteswappen løber i hele lånets løbetid. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i t.kr..

	Sikringstrans-aktion brutto	Skat heraf	Sikringstrans-aktion netto
Saldo 1. januar 2020	1.396	306	1.702
Årets bevægelse	-124	-27	-151
Saldo 31. december 2020	**1.272**	**279**	**1.551**

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomme Vejle A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens be stemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Udenlandske tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen i dagsværdireserven. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er vælges klassificeret som sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke vælges indregnet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BC Ejendomme Vejle A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.