BRANDT
revision & rådgivning

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. september 2020.

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	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 14. september 2020

Direktion

Brian Christensen

Bestyrelse

Birgitte Christensen Formand	Inger Christensen	Brian Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BC Ejendomme Vejle A/S

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BC Ejendomme Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af 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 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

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.

I den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene indgår værdien af en ejendom, der efter status er tom for lejemål og ejendommen indgår med tkr. 15.433. Det forventes, at ejendommen ombygges i de efterfølgende år og således efter ombygning vil give et afkast, der er indenfor rammerne af afkastet. Forudsætningerne for dette er, at der kan opnås finansiering til ombygningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af skatte- og afgiftslovgivningens bestemmelser

Der er konstateret, at der ikke i fuldt omfang er foretaget korrekt indberetning af merværdiafgift til myndighederne, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Overtrædelse af bogføringslovens bestemmelser

Bogføringslovens bestemmelser omkring regelmæssig bogføring og afstemning har ikke været overholdt i regnskabsåret. Det forventes for nuværende, at dette forbedres fremadrettet og forholdet har ikke haft væsentlig betydning på årsrapportens talmæssige oplysninger. Som følge af ovenstående kan ledelsen ifalde ansvar.

Fredericia, den 14. september 2020

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 Ryes Plads 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. 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.

I den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene indgår værdien af en ejendom, der efter status er tom for lejemål og ejendommen indgår med tkr. 15.433. Det forventes, at ejendommen ombygges i de efterfølgende år og således efter ombygning vil give et afkast, der er indenfor rammerne af afkastet. Forudsætningerne for dette er, at der kan opnås finansiering til ombygningen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er konstateret, at andre tilgodehavender er overvurderet i tidligere år og fejlen er nu indarbejdet i årsrapporten for indeværende regnskabsår. Fejlen har ført til en nedregulering af aktiverne med tkr. 2.400 og en nedregulering af egenkapitalen med tkr. 2.400. Disse nedreguleringer er indarbejdet i årsrapportens sammenligningstal for sidste regnskabsår og har i øvrigt ikke haft betydning for årsrapporten for indeværende regnskabsår.

Vi er opmærksomme på, at selskabets driftslikviditet er anspændt som følge af igangsatte ombygninger af ejendommene og utilstrækkelig indtjening. Det forventes, at dette afdækkes ved øget lånoptagelse fra vore kreditgivere, realkreditten og pengeinstituttet, hvor der for nuværende er igangværende forhandlinger.

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		2019	2018
	Bruttofortjeneste	**2.594.481**	**3.927.075**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	819.896	2.252.152
2	Personaleomkostninger	-1.118.463	-1.366.175
	Andre driftsomkostninger	-228.691	-1.300.000
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	346.045	0
3	Finansielle omkostninger	-1.797.192	-3.052.221
	Resultat før skat	**616.076**	**460.831**
	Skat af årets resultat	210.063	-42.459
	Årets resultat	**826.139**	**418.372**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	826.139	418.372
	Disponeret i alt	**826.139**	**418.372**

Balance 31. december

Note	Aktiver	2019	2018
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	51.433.000	57.983.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	51.433.000	57.983.000
	Anlægsaktiver i alt	**51.433.000**	**57.983.000**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	630.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.293.348	93.192
	Andre tilgodehavender	42.785	2.416.642
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.894
	Tilgodehavender i alt	1.336.133	3.144.728
	Likvide beholdninger	5.612	67
	Omsætningsaktiver i alt	**1.341.745**	**3.144.795**
	Aktiver i alt	**52.774.745**	**61.127.795**

Balance 31. december

Note	Passiver	2019	2018
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	5.467.604	14.968.200
	Egenkapital i alt	**5.967.604**	**15.468.200**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	2.864.397	3.082.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**2.864.397**	**3.082.000**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	27.754.042	28.123.949
	Deposita	1.200.324	1.411.525
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.954.366	29.535.474
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.600.000	1.759.480
	Gæld til pengeinstitutter	1.288.232	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	234.950	110.825
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.862.886	6.907.676
	Selskabsskat	0	338.448
	Anden gæld	3.002.310	3.925.692
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.988.378	13.042.121
	Gældsforpligtelser i alt	**43.942.744**	**42.577.595**
	Passiver i alt	**52.774.745**	**61.127.795**

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

9 Finansielle risici

Noter

1. 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.

I den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene indgår værdien af en ejendom, der efter status er tom for lejemål og ejendommen indgår med tkr. 15.433. Det forventes, at ejendommen ombygges i de efterfølgende år og således efter ombygning vil give et afkast, der er indenfor rammerne af afkastet. Forudsætningerne for dette er, at der kan opnås finansiering til ombygningen.

	2019	2018
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	974.854	1.191.139
Pensioner	120.630	148.114
Andre omkostninger til social sikring	9.656	26.922
Personaleomkostninger i øvrigt	13.323	0
	1.118.463	**1.366.175**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	283.335	298.511
Andre finansielle omkostninger	1.513.857	2.753.710
	1.797.192	**3.052.221**

Noter

		31/12 2019	31/12 2018
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2019	43.679.474	42.731.626
	Tilgang i årets løb	2.980.104	947.848
	Afgang i årets løb	-10.350.000	0
	Kostpris 31. december 2019	**36.309.578**	**43.679.474**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	14.303.526	12.051.374
	Årets regulering til dagsværdi	819.896	2.252.152
	Regulering til dagsværdi 31. december 2019	**15.123.422**	**14.303.526**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	**51.433.000**	**57.983.000**

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 5,2% pa. for samtlige ejendomme.

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.

I ovenstående regnskabsmæssige værdi på t.kr 51.433, indgår værdien af en ejendom der efter status er tom for lejemål og ejendommen indgår med tkr. 15.433. Det forventes at ejendommen ombygges i de efterfølgende år og således efter ombygning vil give et afkast, der er indenfor rammerne af overstående afkast.

Noter

		31/12 2019	31/12 2018
5.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital 1. januar 2019	500.000	500.000
		500.000	**500.000**

6.	**Overført resultat**		
	Overført resultat 1. januar 2019	14.968.200	12.976.540
	Årets overførte overskud eller underskud	826.139	418.372
	Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-34.275	2.017.036
	Skat af egenkapitalbevægelse	7.540	-443.748
	Korrektion vedrørende tidligere år	-2.400.000	0
	Udlodning, gældseftergivelse til DRT A/S	-7.900.000	0
		5.467.604	**14.968.200**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.354 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 51.433 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Herudover er der til sikkerhed for bankgæld taget transport i mellemregninger med koncernselskaber.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor DRT A/S, Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S, Kirkegade 23, Vejle ApS, Lanciavej 3, Vejle ApS, VIPFlight A/S og DRT Holding ApS for alt mellemværende med Sydbank.

8. Eventualposter

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.

9. 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 2019	1.362	-299	1.063
Årets bevægelse	34	7	41
Saldo 31. december 2019	**1.396**	**-292**	**1.104**

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.

Korrektion af fejl fra tidligere år

Det er konstateret, at andre tilgodehavender er overvurderet i tidligere år og fejlen er nu indarbejdet i årsrapporten for indeværende regnskabsår. Fejlen har ført til en nedregulering af aktiverne med tkr. 2.400 og en nedregulering af egenkapitalen med tkr. 2.400. Disse nedreguleringer er indarbejdet i årsrapportens sammenligningstal for sidste regnskabsår og har i øvrigt ikke haft betydning for årsrapporten for indeværende regnskabsår.

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.

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.

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 betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsudgifter 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BC Ejendomme Vejle A/S solidarisk og ubegrænset over for skatte myndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam be-skatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.