

## **BEC Ejendomsselskab A/S**

Havsteensvej 4  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 31280699

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.03.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Christian Pedersen-Bjergaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

BEC Ejendomsselskab A/S  
Havsteensvej 4  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 31280699  
Stiftet: 20.02.2008  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Kurt Nørrisgaard, formand  
Simon Gabrielsen  
Christian Pedersen-Bjergaard

### Direktion

Christian Pedersen-Bjergaard, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for BEC Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 09.03.2018

### Direktion

Christian Pedersen-Bjergaard  
administrerende direktør

### Bestyrelse

Kurt Nørrisgaard  
formand

Simon Gabrielsen

Christian Pedersen-Bjergaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i BEC Ejendomsselskab A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BEC Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 09.03.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Kronow

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19708

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje, opføre, vedligeholde og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2017 udviser et underskud på 5.454 t.kr. efter skat. Årest resultat er ekstraordinært påvirket af nedskrivning på skatteaktiv.

### Forventet udvikling

Det er vores forventning, at 2018 vil give et positivt resultat.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Nettoomsætning		17.256	17.120
Andre eksterne omkostninger	1, 2	<u>(3.675)</u>	<u>(2.835)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>13.581</b>	<b>14.285</b>
Af- og nedskrivninger	3	<u>(10.809)</u>	<u>(10.788)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.772</b>	<b>3.497</b>
Andre finansielle indtægter	4	1.014	583
Andre finansielle omkostninger		<u>1</u>	<u>(1)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.787</b>	<b>4.079</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(9.241)</u>	<u>(897)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(5.454)</u></b>	<b><u>3.182</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(5.454)</u>	<u>3.182</u>
		<b><u>(5.454)</u></b>	<b><u>3.182</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 t.kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		203.937	214.709
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>203.937</b>	<b>214.709</b>
Udskudt skat		5.926	11.956
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.926</b>	<b>11.956</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>209.863</b>	<b>226.665</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.917	18.267
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.917</b>	<b>18.267</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5</b>	<b>20</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.922</b>	<b>18.287</b>
<b>Aktiver</b>		<b>239.785</b>	<b>244.952</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 t.kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Virksomhedskapital	7	170.000	170.000
Øvrige reserver		68.000	68.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.268)</u>	<u>3.186</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>235.732</u></b>	<b><u>241.186</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		223	74
Gæld til tilknyttede virksomheder		93	0
Skyldig selskabsskat		3.210	3.270
Anden gæld		<u>527</u>	<u>422</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.053</u></b>	<b><u>3.766</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.053</u></b>	<b><u>3.766</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>239.785</u></b>	<b><u>244.952</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital t.kr.</b>	<b>Øvrige reserver t.kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital primo	170.000	68.000	3.186	241.186
Årets resultat	0	0	(5.454)	(5.454)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>170.000</b>	<b>68.000</b>	<b>(2.268)</b>	<b>235.732</b>

## Noter

### 1. Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger består primært af ejendomsskatter, omkostninger til vedligeholdelse samt management fee til BEC.

### 2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	10.809	10.788
	<b>10.809</b>	<b>10.788</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.014	583
	<b>1.014</b>	<b>583</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	3.210	3.270
Ændring af udskudt skat	6.031	(2.373)
	<b>9.241</b>	<b>897</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger t.kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	306.366
Tilgange	37
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>306.403</b>
Af- og nedskrivninger primo	(91.657)
Årets afskrivninger	(10.809)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(102.466)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>203.937</b>
<b>Offentlig ejendomsvurdering</b>	<b>186.000</b>

### 7. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen er udelukkende opdelt i én aktieklasse.

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BEC a.m.b.a. som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke angivet pant eller sikkerhedsstillelser i selskabets aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes løbende gennem udlejningsperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsskatter, administrationsomkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra bank.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderforeningen og alle dennes øvrige dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Installationer	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.