



## BEC Ejendomsselskab A/S

Havsteensvej 4  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 31280699

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
18.03.2021

---

**Christian Pedersen-Bjergaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

BEC Ejendomsselskab A/S

Havsteensvej 4

4000 Roskilde

CVR-nr.: 31280699

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Jesper Nielsen, formand

Christian Pedersen-Bjergaard

Simon Gabrielsen

## Direktion

Christian Pedersen-Bjergaard, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18.03.2021

## Direktion

**Christian Pedersen-Bjergaard**

adm. dir.

## Bestyrelse

**Jesper Nielsen**

formand

**Christian Pedersen-Bjergaard**

**Simon Gabrielsen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i BEC Ejendomsselskab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BEC Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

### 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 brugerne 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 anvendte 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 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 herudover 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.

København, den 18.03.2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Lars Kronow**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19708

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2020 udviser et overskud på 26.838 t.kr. efter skat, hvilket vurderes som tilfredsstillende. Resultatet er i året påvirket af en regulering af tidligere nedskrevet skatteaktiv. Nedskrivningen har tidligere været udgiftsført via resultatopgørelsen. Regulering af tidligere nedskrevet skatteaktiv, udgør 18.525 t.kr.

Selskabet har i 2020 ændret regnskabspraksis for så vidt angår måling af grunde og bygninger, således at grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Dagsværdireguleringen indregnes på egenkapitalen med fradrag for udskudt skat. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ledelsen vurderer, at praksisændringen giver et mere retsvisende billede af selskabets grunde og bygninger og dermed selskabets egenkapital

Praksisændringen påvirker årets resultat før skat negativt med 125 t.kr., som følge af at selskabet har foretaget en revurdering af restværdien. Balancesummen forøges med 104.875 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2020 forøges med 81.900 t.kr. svarende til opskrivningen fratrukket den udskudte skat.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis med henvisning til årsregnskabslovens §51, stk. 2.

Ved indregning af den udskudte skat har selskabet foretaget en regulering af tidligere nedskrevet skatteaktiv. Nedskrivningen har tidligere været udgiftsført via resultatopgørelsen. Regulering af tidligere nedskrevet skatteaktiv, udgør 18.525 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 18.525 t.kr.

## Forventet udvikling

Det er vores forventning, at 2021 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 2020

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning		18.130	17.850
Andre eksterne omkostninger	1	(2.997)	(2.927)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>15.133</b>	<b>14.923</b>
Af- og nedskrivninger	2	(5.423)	(5.279)
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.710</b>	<b>9.644</b>
Andre finansielle indtægter	3	2.468	1.889
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.178</b>	<b>11.533</b>
Skat af årets resultat	4	14.660	(3.698)
<b>Årets resultat</b>		<b>26.838</b>	<b>7.835</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		26.838	7.835
<b>Resultatdisponering</b>		<b>26.838</b>	<b>7.835</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Grunde og bygninger		291.908	192.161
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>291.908</b>	<b>192.161</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>291.908</b>	<b>192.161</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		67.001	53.023
<b>Tilgodehavender</b>		<b>67.001</b>	<b>53.023</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>67.021</b>	<b>53.043</b>
<b>Aktiver</b>		<b>358.929</b>	<b>245.204</b>

**Passiver**

	Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital	6	170.000	170.000
Reserve for opskrivninger		81.900	0
Overført overskud eller underskud		98.265	71.427
<b>Egenkapital</b>		<b>350.165</b>	<b>241.427</b>
Udskudt skat		4.575	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.575</b>	<b>0</b>
Skyldig skat		4.097	3.698
Anden gæld		92	79
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.189</b>	<b>3.777</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.189</b>	<b>3.777</b>
<b>Passiver</b>		<b>358.929</b>	<b>245.204</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for opskrivninger t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	170.000	0	71.427	241.427
Årets opskrivninger	0	105.000	0	105.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(23.100)	0	(23.100)
Årets resultat	0	0	26.838	26.838
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>170.000</b>	<b>81.900</b>	<b>98.265</b>	<b>350.165</b>

# Noter

## 1 Andre eksterne omkostninger

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

## 2 Af- og nedskrivninger

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	5.423	5.279
	<b>5.423</b>	<b>5.279</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.435	1.889
Renteindtægter i øvrigt	33	0
	<b>2.468</b>	<b>1.889</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Aktuel skat	3.865	3.698
Ændring af udskudt skat	(18.525)	0
	<b>(14.660)</b>	<b>3.698</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.
Kostpris primo	308.404
Tilgange	170
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>308.574</b>
Årets opskrivninger	105.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>105.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(116.243)
Årets afskrivninger	(5.423)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(121.666)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>291.908</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	186.864

Beregning af dagsværdien sker efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien fastsættes med udgangspunkt i ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet afkastkrav. Driftsafkast er baseret på det kommende års forventede afkast justeret for atypiske forhold. Eendommens budgetterede lejeindtægter opgøres som de mulige lejeindtægter inkl. indtægter fra tomgangslejemål. Herfra trækkes ejendommens driftsomkostninger.

Omkostninger til reparation og vedligeholdelse udgiftsføres med et beløb, som er gældende i et normalår, og fastsættes individuelt under hensyntagen til ejendommens karakter.

I opgørelsen af ejendommens nettoindtægter indregnes endvidere et beløb til dækning af ejendommens administration. Ejendommens markedsværdi beregnes ved kapitalisering af ejendommens nettoindtægt med et til ejendommen individuelt fastsat forrentningskrav. Dagsværdien fremkommer ved at korrigere den beregnede markedsværdi for lejeindtægter i tomme lokaler, indtil udlejning forventes at finde sted, for vedligeholdelse, der ligger ud over det normale, for omkostninger, der er nødvendige for at opnå den forudsatte leje til istandsættelse af ledige lokaler, samt for modtagne lejerdeposita og faste udbetalinger. I forbindelse med værdiansættelsen er der foretaget en revurdering af restværdien for ejendommen. Effekten af opskrivningen og revurderingen påvirker tilsammen ikke resultatet væsentligt.

## **6 Virksomhedskapital**

Aktiekapitalen er udelukkende opdelt i én aktieklasse.

## **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BEC a.m.b.a. som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## **8 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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår måling af grunde og bygninger, således at grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Dagsværdireguleringen indregnes på egenkapitalen med fradrag for udskudt skat. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Praksisændringen påvirker årets resultat før skat negativt med 125 t.kr., som følge af at virksomheden har foretaget en revurdering af restværdien. Balancesummen forøges med 104.875 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2020 forøges med 81.900 t.kr. svarende til opskrivningen fratrukket den udskudte skat.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis med henvisning til årsregnskabslovens §51, stk. 2.

Ved indregning af den udskudte skat har virksomheden foretaget en regulering af tidligere nedskrevet skatteaktiv. Nedskrivningen har tidligere været udgiftsført via resultatopgørelsen. Regulering af tidligere nedskrevet skatteaktiv, udgør 18.525 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 18.525 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

### 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 skatte-pligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-40 år
Installationer	3-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.



**Tilgodehavender**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.

**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, reguleret for betalt acontoskat.