
BC Ejendomsselskab ApS

Lundemarksvej 31, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 31 47 20 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/3 2021

Klaus Rasmussen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for BC Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31. marts 2021

Direktion

Anders Clausen

Bestyrelse

Anders Clausen

Jens Clausen
formand

Jakob Gyldenvang

Klaus Elkjær Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BC Ejendomsselskab ApS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for BC Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskab").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ringsted, den 31. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

Selskabsoplysninger

Selskabet	BC Ejendomsselskab ApS Lundemarksvej 31 4300 Holbæk CVR-nr.: 31 47 20 32 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Anders Clausen Jens Clausen, formand Jakob Gyldenvang Klaus Elkjær Rasmussen
Direktion	Anders Clausen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	2.829	4.426	1.656	1.263	1.202
Resultat før finansielle poster	2.562	4.168	1.401	1.016	1.060
Resultat af finansielle poster	-836	-725	-590	-973	-750
Årets resultat	1.315	2.702	628	35	246
Balance					
Balancesum	41.192	35.596	31.839	24.292	22.349
Egenkapital	6.594	5.279	2.577	1.949	1.914
Investering i materielle anlægsaktiver	7.275	614	7.132	1.740	6.532
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	6,2%	11,7%	4,4%	4,2%	4,7%
Soliditetsgrad	16,0%	14,8%	8,1%	8,0%	8,6%
Forrentning af egenkapital	22,2%	68,8%	27,8%	1,8%	13,7%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg, herunder udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 1.314.605, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 6.593.784.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under de nuværende markedsvilkår.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19 har på regnskabsafslutningstidspunktet fortsat væsentlig indflydelse på det danske samfund. De økonomiske konsekvenser kendes endnu ikke, men resultatet for 2021 kan blive påvirket negativt.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		2.829.062	1.520.261
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	0	2.906.225
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.829.062	4.426.486
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-267.359	-258.430
Resultat før finansielle poster		2.561.703	4.168.056
Finansielle indtægter	3	0	7.943
Finansielle omkostninger	4	-836.376	-732.620
Resultat før skat		1.725.327	3.443.379
Skat af årets resultat	5	-410.722	-741.120
Årets resultat		1.314.605	2.702.259

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.314.605	2.702.259
		1.314.605	2.702.259

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger	6	13.015.178	12.836.124
Investeringsejendomme	7	27.396.240	20.567.990
Materielle anlægsaktiver		40.411.418	33.404.114
Anlægsaktiver		40.411.418	33.404.114
Andre tilgodehavender		845	280.923
Periodeafgrænsningsposter		4.301	0
Tilgodehavender		5.146	280.923
Likvide beholdninger		775.700	1.911.350
Omsætningsaktiver		780.846	2.192.273
Aktiver		41.192.264	35.596.387

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.468.784	5.154.179
Egenkapital		6.593.784	5.279.179
Hensættelse til udskudt skat	8	968.067	598.376
Hensatte forpligtelser		968.067	598.376
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.239	50.443
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.622.563	29.506.639
Deposita		196.130	93.299
Anden gæld		1.747.481	68.451
Kortfristede gældsforpligtelser		33.630.413	29.718.832
Gældsforpligtelser		33.630.413	29.718.832
Passiver		41.192.264	35.596.387
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Noter til årsregnskabet

	2020 DKK	2019 DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	2.906.225
	0	2.906.225
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	267.359	258.430
	267.359	258.430
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	7.943
	0	7.943
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	765.052	726.076
Andre finansielle omkostninger	71.324	6.544
	836.376	732.620
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	41.031	28.379
Årets udskudte skat	369.691	712.741
	410.722	741.120
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	379.572	757.543
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-9.881	-44.802
Årets aktuelle skat (betalt udenlandsk skat)	41.031	28.379
	410.722	741.120

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	13.985.771
Tilgang i årets løb	<u>446.413</u>
Kostpris 31. december	<u>14.432.184</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.149.647
Årets afskrivninger	<u>267.359</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.417.006</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>13.015.178</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	19.162.311
Tilgang i årets løb	6.828.250
Kostpris 31. december	25.990.561
Værdireguleringer 1. januar	1.405.679
Værdireguleringer 31. december	1.405.679
Regnskabsmæssig værdi 31. december	27.396.240

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (normalindtjeningsmetoden er anvendt).

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2020 DKK	2019 DKK
Afkastkrav	6,4	7,6%
Budgetteret driftsresultat før finansiering	1.760.800	1.447.700

8 Hensættelse til udskudt skat

	2020 DKK	2019 DKK
Materielle anlægsaktiver	1.182.152	1.026.548
Låneomkostninger	0	-2.200
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-214.085	-425.972
	968.067	598.376

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BC Ejendomsselskab ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investerings ejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

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

Øvrige bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$