

BC2M Ejendomme ApS

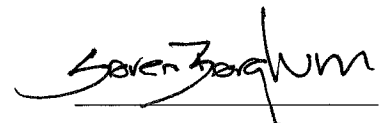
Granvej 7, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 32 55 62 05

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2017

Godkendt på generalforsamlingen

den 24. maj 2018



Dirigent
Søren Børglum

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 – 3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9 – 10
Noter	11 – 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for BC2M Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

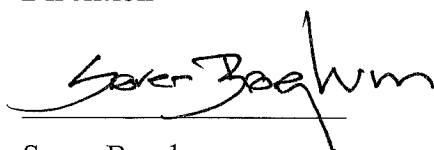
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder kravene for fravalg af revision, hvilket forventes godkendt på generalforsamlingen.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 8. maj 2018

Direktion



Søren Børglum

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i BC2M Ejendomme ApS

Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for BC2M Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min 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

Mit 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 jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer jeg 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING - fortsat

- Opnår jeg 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 jeg 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 jeg, 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 jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager jeg 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.

Jeg 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 jeg identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

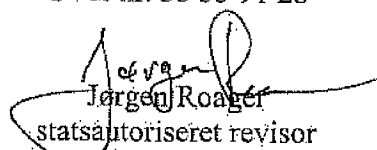
Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. maj 2018

Exacta Gruppen ApS

CVR-nr. 33 35 91 28


Jørgen Roager
statsautoriseret revisor
mne18498

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

BC2M Ejendomme ApS

Granvej 7

3650 Ølstykke

Danmark

CVR nr. 32 55 62 05

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Egedal

Direktion

Søren Børglum

Revision

Exacta Gruppen ApS

Fuglebækvej 2C, 1. sal

DK-2770 Kastrup

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har været udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2018. Depositum tillægges afkastet. Der er knyttet en usikkerhed til fastsættelse af en afkastprocent og et forventet afkastkrav på ejendomme ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

Ved en stigning i afkastkravet med 0,50 % vil værdien af ejendommen falde med t.kr 264 og ved et fald i afkastkravet/diskonteringsfaktoren på 0,50 % vil ejendommen stige med t.kr. 309.

Afkastkravet pr. 31. december 2017 udgør 6,30 % og baserer sig på lejeniveauet med igangværende forhandlinger med ny lejer.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev inden for rammerne af det forventede ved regnskabsårets begyndelse, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BC2M Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Om den anvendte regnskabspraksis kan der oplyses følgende.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Forskellen mellem kursen på transaktionsdagen og betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gæld mv. i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Kursforskellen indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af selskabet fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendomme over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer der omfatter børsnoterede aktier værdiansættes til kursværdien på statusdagen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		220.594	304.838
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		220.594	304.838
Finansielle indtægter	2	15.108	25.643
Finansielle omkostninger	3	170.735	233.244
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING		64.967	97.237
Værdiregulering investeringsejendomme		0	0
RESULTAT FØR SKAT		64.967	97.237
Skat af årets resultat	4	14.282	21.371
ÅRETS RESULTAT		<u>50.685</u>	<u>75.866</u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		50.685	75.866
		<u>50.685</u>	<u>75.866</u>

BALANCE pr. 31. december 2017

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12-2017</u> <u>kr.</u>	<u>31/12-2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme	5	3.693.096	3.693.096
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.693.096</u>	<u>3.693.096</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		21.276	216.308
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		<u>21.276</u>	<u>216.308</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.714.372</u>	<u>3.909.404</u>
Tilgodehavende selskabsskat		17.554	14.419
TILGODEHAVENDER I ALT		<u>17.554</u>	<u>14.419</u>
VÆRDIPAPIRER I ALT.....		<u>181.060</u>	<u>157.988</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT		<u>2.929</u>	<u>45.650</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>201.543</u>	<u>218.057</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>3.915.915</u></u>	<u><u>4.127.461</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2017 - fortsat

<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12-2017</u>	<u>31/12-2016</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>754.315</u>	<u>703.630</u>
EGENKAPITAL I ALT	6	<u>879.315</u>	<u>828.630</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>28.575</u>	<u>23.475</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>28.575</u>	<u>23.475</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.576.612	1.641.787
Forudbetalt husleje og deposita		<u>36.000</u>	<u>0</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.612.612</u>	<u>1.641.787</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	68.920	70.450
Forudbetalt husleje og deposita		0	110.057
Anden gæld		<u>1.326.493</u>	<u>1.453.062</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.395.413</u>	<u>1.633.569</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>3.008.025</u>	<u>3.275.356</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.915.915</u>	<u>4.127.461</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualposter m.v.	10		

NOTER**Note 1 - Personalemkostninger**

Selskabet har ikke haft ansatte.

Direktionen ikke vederlagt.

	2017	2016
	kr.	kr.
<u>Note 2 - Finansielle indtægter</u>		
Finansielle indtægter, øvrige	15.108	25.643
	<u>15.108</u>	<u>25.643</u>

Note 3 - Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, øvrige	81.071	71.364
Finansielle omkostninger, kapitalejere	89.664	161.880
	<u>170.735</u>	<u>233.244</u>

Note 4 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	9.196	16.280
Regulering skat tidligere år	-14	-9
Regulering af udskudt skat	5.100	5.100
	<u>14.282</u>	<u>21.371</u>

	31/12-2017	31/12-2016
	kr.	kr.
<u>Note 5 - Investeringsejendomme</u>		
Anskaffelsessum primo	3.693.096	3.693.096
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>3.693.096</u>	<u>3.693.096</u>
Opskrivning primo	0	0
Regulering 2017	0	0
Opskrivning 31. december	0	0
Bogført værdi 31. december	<u>3.693.096</u>	<u>3.693.096</u>
Ejendommens afkast i %	<u>6,30%</u>	

NOTE R - fortsat**Note 5 - Investeringsejendomme - fortsat**

Selskabets investeringsejendom består af en ejendom klassificeret som erhvervslejemål, og er beliggende i Fredensborg. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien ved anvendelse af en afkastbaserede model. Som grundlag er anvendt budgettet for 2018 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, ligesom deposita tillægges. Driftsafkastet for 2018 er opgjort til t.kr. 226.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommen. Fastsættelse af dagsværdi er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

For 2017 er anvendt et afkastkrav på 6,30 %. En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. Markedsudviklingen kan medføre, et ændrede krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

<u>Følsomhedsberegninger ved ændrede afkastkrav på +/- 0,50 %</u>	<u>Afkast 5,80 %</u>	<u>Afkast 6,80 %</u>
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 4.013</u>	<u>t.kr. 3.441</u>
Stigning/fald	<u>t.kr. 309</u>	<u>t.kr. - 264</u>
	31/12-2017	31/12-2016
<u>Note 6 - Egenkapital</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anpartskapital primo/ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	703.630	627.764
Overført af årets resultat	<u>50.685</u>	<u>75.866</u>
Overført til næste år	<u>754.315</u>	<u>703.630</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>879.315</u>	<u>828.630</u>

NOTE R - fortsat

	31/12-2017	31/12-2016
	kr.	kr.
<u>Note 7 - Hensættelse til udskudt skat</u>		
Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende anlægsaktiver.	<u>28.575</u>	<u>23.475</u>

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
<u>Note 8 - Gældsforpligtelser</u>			
Realkreditinstitutter	<u>68.920</u>	<u>277.910</u>	<u>1.298.702</u>
	<u>68.920</u>	<u>277.910</u>	<u>1.298.702</u>

Note 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.646 er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 3.693.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Fredensborg Center, er der lyst hæftelse på t.kr. 50.

Note 10 - Eventualposter m.v.

Ingen.