

BC2M Ejendomme ApS

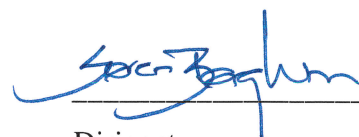
Granvej 7, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 32 55 62 05

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2018

Godkendt på generalforsamlingen

den 16. maj 2019



Dirigent
Søren Børglum

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 – 5
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2018	6
Balance pr. 31. december 2018	7 – 8
Noter	9 – 11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for BC2M Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

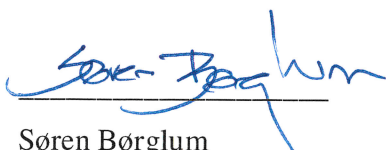
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 3. maj 2019

Direktion



Søren Børglum

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

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 2019. 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. 218 og ved et fald i afkastkravet/diskonteringsfaktoren på 0,50 % vil ejendommen stige med t.kr. 247.

Afkastkravet pr. 31. december 2018 udgør 7,90 % og baserer sig på lejeniveauet med indgået lejeaftale i januar 2019.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev dårligere end forventede ved regnskabsårets begyndelse, og årets resultat anses for utilfredsstillende.

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 klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Selskabsskat og udskudt skat - fortsat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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.

Investeringsjendomme 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver som ikke indgår i en handelsbeholdning værdiansættes til amortiseret kostpris.

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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		-71.059	220.594
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		-71.059	220.594
Finansielle indtægter	2	6.344	15.108
Finansielle omkostninger	3	198.919	170.735
RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING		-263.634	64.967
Værdiregulering investeringsejendomme		0	0
RESULTAT FØR SKAT		-263.634	64.967
Skat af årets resultat	4	-58.018	14.282
ÅRETS RESULTAT		<u>-205.616</u>	<u>50.685</u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		-205.616	50.685
		<u>-205.616</u>	<u>50.685</u>

BALANCE pr. 31. december 2018

<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>31/12-2018</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>
Kapitalandele i associerede virksomheder		80.000	0
Andre tilgodehavender, gældsbev.		<u>0</u>	<u>21.276</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>80.000</u>	<u>21.276</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.773.096</u>	<u>3.714.372</u>
Tilgodehavende selskabsskat		9.850	17.554
Udskudt skatteaktiv		29.425	0
Andre tilgodehavender		<u>12.349</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER I ALT		<u>51.624</u>	<u>17.554</u>
VÆRDIPAPIRER I ALT		<u>100.656</u>	<u>181.060</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT		<u>3.833</u>	<u>2.929</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>156.113</u>	<u>201.543</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.929.209</u>	<u>3.915.915</u>

BALANCE pr. 31. december 2018 - fortsat

<u>PASSIVER</u>	Note	31/12-2018	31/12-2017
		kr.	kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		548.699	754.315
EGENKAPITAL I ALT	6	<u>673.699</u>	<u>879.315</u>
Hensættelse til udskudt skat	7	<u>0</u>	<u>28.575</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		<u>0</u>	<u>28.575</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	1.502.782	1.576.612
Forudbetalt husleje og deposita		<u>36.000</u>	<u>36.000</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.538.782</u>	<u>1.612.612</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8	70.447	68.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser		304	0
Anden gæld		<u>1.645.977</u>	<u>1.326.493</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>1.716.728</u>	<u>1.395.413</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>3.255.510</u>	<u>3.008.025</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.929.209</u>	<u>3.915.915</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualposter m.v.	10		

NOTER**Note 1 - Personalemkostninger**

Selskabet har ikke haft ansatte.

Direktionen ikke vederlagt.

	2018	2017
	kr.	kr.
<u>Note 2 - Finansielle indtægter</u>		
Finansielle indtægter, øvrige	6.344	15.108
	<u>6.344</u>	<u>15.108</u>

Note 3 - Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, øvrige	104.261	81.071
Finansielle omkostninger, kapitalejere	94.658	89.664
	<u>198.919</u>	<u>170.735</u>

Note 4 - Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	9.196
Regulering skat tidligere år	-18	-14
Regulering af udskudt skat	-58.000	5.100
	<u>-58.018</u>	<u>14.282</u>

	31/12-2018	31/12-2017
	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>7,90%</u>	<u>6,30%</u>

NOTER - fortsat**Note 5 - Investeringsjendomme - 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 2019 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, ligesom deposita tillægges. Driftsafkastet for 2019 er opgjort til t.kr. 289.

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 2018 er anvendt et afkastkrav på 7,90 %. 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 7,40 %</u>	<u>Afkast 8,40 %</u>
Ejendommens værdi	<u>t.kr. 4.024</u>	<u>t.kr. 3.559</u>
Stigning/fald	<u>t.kr. 247</u>	<u>t.kr. - 218</u>
	31/12-2018	31/12-2017
<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	754.315	703.630
Overført af årets resultat	<u>-205.616</u>	<u>50.685</u>
Overført til næste år	<u>548.699</u>	<u>754.315</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>673.699</u>	<u>879.315</u>

NOTE R - fortsat

	<u>31/12-2018</u>	<u>31/12-2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 7 - Hensættelse til udskudt skat</u>		
Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende anlægsaktiver.	<u>0</u>	<u>28.575</u>

	<u>Forfalden</u>	<u>Forfalden</u>	<u>Forfalden</u>
	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
<u>Note 8 - Gældsforpligtelser</u>			
Realkreditinstitutter	<u>70.447</u>	<u>284.195</u>	<u>1.218.587</u>
	<u>70.447</u>	<u>284.195</u>	<u>1.218.587</u>

Note 9 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.573 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.

Som deltager i K/S Kempen Mitte, er der stillet selvskyldner kaution for banklån afgivet overfor tredjemand, der pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 6.972. Restindskudsforpligtelsen udgør kr. 0.

Note 10 - Eventualposter m.v.

Ingen.