

BCE Baunetoften ApS

Tingvej 8, 7400 Herning

CVR-nr. 37 97 80 94

Årsrapport for 2019

3. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2020

Henrik Rosengren
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for BCE Baunetoften ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. februar 2020

Direktionen

Henrik Rosengren

Søren Brødsgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i BCE Baunetoften ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BCE Baunetoften ApS for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 06. februar 2020

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

BCE Baunetoften ApS
Tingvej 8
7400 Herning

CVR-nr.: 37 97 80 94
Stiftet: 31. august 2016
Hjemstedskommune: Herning
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktionen

Henrik Rosengren
Søren Brødsgaard

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har primært bestået i at opføre og udleje ejendomme til beboelse samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Investeringsejendomme

Selskabets ledelse forventer, at investeringsejendomme kan afhændes for ca. mio.DKK 12. Selskabets ledelse har indregnet investeringsejendommene til mio.DKK 10,8, hvilket tillagt den resterende momsreguleringsforpligtelse på mio.DKK 1,2 giver en samlet værdi på mio.DKK 12.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		591.548	505.656
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		955.874	0
Resultat af primær drift		1.547.422	505.656
Andre finansielle omkostninger		-63.595	-127.563
Resultat før skat		1.483.827	378.093
Skat af årets resultat	1	-326.849	-83.176
Årets resultat		1.156.978	294.917
Der foreslås fordelt således:			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		200.000	0
Overført resultat		956.978	294.917
		1.156.978	294.917

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	10.806.516	9.714.266
Materielle anlægsaktiver	10.806.516	9.714.266
Anlægsaktiver	10.806.516	9.714.266
Tilgodehavende selskabsskat	8.444	0
Tilgodehavender	8.444	0
Likvide beholdninger	282.740	721.438
Omsætningsaktiver	291.184	721.438
Aktiver	11.097.700	10.435.704

Passiver

Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.130.669	2.173.691
Egenkapital	3.180.669	2.223.691
Hensættelse til udskudt skat	779.407	569.114
Hensatte forpligtelser	779.407	569.114
Ansvarlig lån	100.000	500.000
Gæld til kreditinstitutter	6.390.800	6.443.200
Langfristede gældsforpligtelser	6.490.800	6.943.200
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	52.400	52.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.164	188.566
Selskabsskat	0	44.198
Anden gæld	430.614	414.535
Periodeafgrænsningsposter	16.646	0
Kortfristede gældsforpligtelser	646.824	699.699
Gældsforpligtelser	7.137.624	7.642.899
Passiver	11.097.700	10.435.704
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Eventualforpligtelser	6	

Noter til årsrapporten

	2019 DKK	2018 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	116.556	44.198
Regulering af udskudt skat	210.293	38.978
	<u>326.849</u>	<u>83.176</u>

2 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	2.173.691	2.223.691
Betalt ekstraordinært udby	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	1.156.978	1.156.978
Egenkapital pr. 31. december	<u>50.000</u>	<u>3.130.669</u>	<u>3.180.669</u>

3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 681.200 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

For ansvarligt lån er der afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for gæld til kreditinstitut.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 6.548.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 10.806.516. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har fradraget moms på DKK 1.710.808 vedrørende opførelse af ejendomme, idet disse var udbudt til salg. Ejendommene anvendes nu til momsfrie formål og reguleringsforpligtelse vedrørende moms udgør pr. statusdagen DKK 1.193.484.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for BCE Baunetoften ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsforsikring, ejendomsskatter, vedligeholdelse samt forbrugsafgifter.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Tjørring. Ejendommene er færdigopført i slutningen af 2017.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Målingen til dagsværdi sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastprocenten er fastsat til 5%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.