

**BCE Baunetoften ApS**

Tingvej 8, 7400 Herning

CVR-nr. 37 97 80 94

**Årsrapport for 2020**

4. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2021

---

Henrik Rosengren  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. februar 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 4. februar 2021

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktionen</b>	Henrik Rosengren Søren Brødsgaard
<b>Revisor</b>	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 11, hvilket tillagt den resterende momsreguleringsforpligtelse på mio.DKK 1 giver en samlet værdi på mio.DKK 12.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	2020	2019
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>595.180</b>	<b>591.548</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	955.874
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>595.180</b>	<b>1.547.422</b>
Andre finansielle indtægter	5	0
Andre finansielle omkostninger	-61.641	-63.595
<b>Resultat før skat</b>	<b>533.544</b>	<b>1.483.827</b>
Skat af årets resultat	1 -117.379	-326.849
<b>Årets resultat</b>	<b>416.165</b>	<b>1.156.978</b>
Der foreslås fordelt således:		
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	200.000
Overført resultat	416.165	956.978
	<b>416.165</b>	<b>1.156.978</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		10.977.014	10.806.516
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>10.977.014</b>	<b>10.806.516</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.977.014</b>	<b>10.806.516</b>
Tilgodehavende selskabsskat		3.621	8.444
Andre tilgodehavender		11.968	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>15.589</b>	<b>8.444</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>200.986</b>	<b>282.740</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>216.575</b>	<b>291.184</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.193.589</b>	<b>11.097.700</b>

### Passiver

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.546.834	3.130.669
<b>Egenkapital</b>		<b>3.596.834</b>	<b>3.180.669</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	779.407	779.407
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>779.407</b>	<b>779.407</b>
Ansvarlig lån		0	100.000
Gæld til kreditinstitutter		6.338.400	6.390.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.338.400</b>	<b>6.490.800</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		52.400	52.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	147.164
Anden gæld		426.548	430.614
Periodeafgrænsningsposter		0	16.646
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>478.948</b>	<b>646.824</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.817.348</b>	<b>7.137.624</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.193.589</b>	<b>11.097.700</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5		
<b>Eventualforpligtelser</b>	6		



**Egenkapitaloppgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	3.130.669	3.180.669
Årets resultat	<u>0</u>	<u>416.165</u>	<u>416.165</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>3.546.834</u></u>	<u><u>3.596.834</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	117.379	116.556
Regulering af udskudt skat	0	210.293
	<u>117.379</u>	<u>326.849</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Beboelses- ejendomme
Dagsværdien pr. 31. december		10.977.014
Årets ændringer af dagsværdien		0
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser.		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 6.548.000, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 10.977.014. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.		
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		
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 1.022.987.		

## Regnskabspraksis

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

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 mv.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter 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

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

Investeringsejendomme 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 vedligeholdelse mv.

Afkastprocenten er fastsat til 5%.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.

## 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.