



BPC INVEST ApS

Sorøvej 168
Sigersted Huse
4173 Fjenneslev
CVR-nr. 28 86 38 10

Årsrapport for 2025

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2026

Brian Peter Christian Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for BPC INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 16. april 2026

Direktion

Brian Peter Christian Nielsen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i BPC INVEST ApS

Vi har opstillet årsrapporten for BPC INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 16. april 2026

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Simon Daniel Elvemand
statsautoriseret revisor
mne45890



Selskabsoplysninger

Selskabet

BPC INVEST ApS
Sorøvej 168
Sigersted Huse
4173 Fjenneslev

CVR-nr.: 28863810

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 30. juni 2005

Regnskabsår: 21. regnskabsår

Hjemsted: Ringsted

Direktion

Brian Peter Christian Nielsen, direktør

Revisor

Boreco
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 36074981
Byledet 12
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet investeringsejendomme til dagsværdi, hvortil der er knyttet en iboende usikkerhed ved indregning og måling. Der henvises i den forbindelse til note 1 for en nærmere beskrivelse af de anvendte forudsætninger og vurderinger.

Udover ovenstående er der efter ledelsens opfattelse ikke forekommet væsentlig usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 159.960, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 8.938.039.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BPC INVEST ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Ændring regnskabspraksis

Selskabet har, som led i ophørslen af ÅRL §41 for investeringsejendomme, ændret regnskabspraksis for indregning heraf. Investeringsejendomme indregnes fremadrettet til dagsværdi.

Ændringen i regnskabspraksis har medført en positiv resultatpåvirkning for 2024 på DKK 641.304.

Reguleringen har ikke haft indvirkning på balancesummen, egenkapitalen eller den beregnede skat.

Sammenligningstal er tilpasset til den nye regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		345.698	444.869
Personaleomkostninger	2	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		345.698	444.869
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-110.000	641.304
Resultat før finansielle poster		235.698	1.086.173
Finansielle indtægter		780	3.849
Finansielle omkostninger		-30.515	-20.802
Resultat før skat		205.963	1.069.220
Skat af årets resultat	4	-46.003	-198.829
Årets resultat		159.960	870.391
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		79.400	67.500
Overført resultat		80.560	802.891
		159.960	870.391

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	10.590.000	10.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	0
Materielle anlægsaktiver		10.590.000	10.700.000
Anlægsaktiver i alt		10.590.000	10.700.000
Råvarer og hjælpematerialer		600.000	600.000
Varebeholdninger		600.000	600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.000	11.500
Andre tilgodehavender		597	0
Periodeafgrænsningsposter		33.607	20.796
Tilgodehavender		44.204	32.296
Likvide beholdninger		175.703	471.109
Omsætningsaktiver i alt		819.907	1.103.405
Aktiver i alt		11.409.907	11.803.405

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		8.733.639	8.653.078
Foreslået udbytte for regnskabsåret		79.400	67.500
Egenkapital		8.938.039	8.845.578
Hensættelse til udskudt skat		1.467.145	1.421.142
Hensatte forpligtelser i alt		1.467.145	1.421.142
Gæld til realkreditinstitutter		306.984	793.580
Langfristede gældsforpligtelser	7	306.984	793.580
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	87.580	188.294
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.662	137.493
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		383.349	341.733
Anden gæld		33.460	4.897
Deposita		70.688	70.688
Kortfristede gældsforpligtelser		697.739	743.105
Gældsforpligtelser i alt		1.004.723	1.536.685
Passiver i alt		11.409.907	11.803.405
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Oplysning om dagsværdi	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk-</u> <u>somheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskriv-</u> <u>ninger</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	3.218.321	5.434.758	67.500	8.845.579
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-3.218.321</u>	<u>3.218.321</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	125.000	0	8.653.079	67.500	8.845.579
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-67.500	-67.500
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>80.560</u>	<u>79.400</u>	<u>159.960</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>8.733.639</u>	<u>79.400</u>	<u>8.938.039</u>

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2025 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af afkastbaserede værdiansættelsesmodeller.

Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi er oplyst i note 4, hvortil der henvises.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

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

2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<u>1</u>	<u>1</u>

Udover en ulønnet direktion har selskabet ingen ansatte.

3 Oplysning om dagsværdi

Investeringsejendomme

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo

2025
kr.

10.700.000

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen

-110.000

Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo

10.590.000

4 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

<u>46.003</u>	<u>198.829</u>
<u>46.003</u>	<u>198.829</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025	7.808.411
Kostpris 31. december 2025	7.808.411
Værdireguleringer 1. januar 2025	2.891.589
Årets værdireguleringer	-110.000
Værdireguleringer 31. december 2025	2.781.589
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	10.590.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, som fastlægges på baggrund af sammenlignelige handler, samt afkastmodellen. Ledelsen anvender i forbindelse hermed regnskabsmæssige skøn ved fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst på næste side.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,5 % - 4,5 %. Det kan opgøres til 4,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,4	6,9	7,4
Dagsværdi	11.279.000	10.590.000	9.991.000
Ændring i dagsværdi	689.000	0	-599.000

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2025	<u>356.423</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>356.423</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	<u>356.423</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>356.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>0</u></u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u><u>0</u></u>

Information om regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar</u> <u>2025</u>	<u>Gæld</u> <u>31.</u> <u>december</u> <u>2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>793.580</u>	<u>306.984</u>	<u>87.580</u>	<u>0</u>
	<u>793.580</u>	<u>306.984</u>	<u>87.580</u>	<u>0</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 10.590.