

BL EJENDOMME A/S

Annalyst 110
7430 Ikast

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/10/2019

Søren Lauritsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BL EJENDOMME A/S
Annalyst 110
7430 Ikast

CVR-nr: 27512038
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Bankforbindelse Nykredit Bank A/S
7400 Herning

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for BL EJENDOMME A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Herning, den 25/10/2019

Direktion

Søren Bak Lauritsen

Bestyrelse

Allan Lundgaard Bjørn

Søren Bak Lauritsen

Katrine Skovdal Lauritsen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 3 kontorejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af årets drift anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder nedskrivninger.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles 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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi af investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer, sammenholdt med dagsværdi ultimo.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtaget virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Diskoteringsgrundlaget er opgjort ud fra det faktiske lejeniveau, og afkastkravet for de enkelte ejendomme er vurderet til 6,15%/(6,35% i 2017/18). Ejendommene er med markante placeringer i Herning og Silkeborg bymidte.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 enhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således malt til amortiseret kostpris, der for kontantlan svarer til lanets restgæld. For obligationslan svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lanets underliggende kontantværdi på laneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lanets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		1.302.226	1.505.697
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-436.369	392.607
Øvrige finansielle omkostninger		-760.648	-824.069
Ordinært resultat før skat		105.209	1.074.235
Skat af årets resultat	1	-24.148	-238.498
Årets resultat		81.061	835.737
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		108.000	105.800
Overført resultat		-26.939	729.937
I alt		81.061	835.737

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		29.320.239	29.756.608
Materielle anlægsaktiver i alt	2	29.320.239	29.756.608
Anlægsaktiver i alt		29.320.239	29.756.608
Andre tilgodehavender		30.474	27.270
Tilgodehavender i alt		30.474	27.270
Likvide beholdninger		43	43
Omsætningsaktiver i alt		30.517	27.313
Aktiver i alt		29.350.756	29.783.921

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		5.733.851	5.463.044
Forslag til udbytte		108.000	105.800
Egenkapital i alt		6.341.851	6.068.844
Hensættelse til udskudt skat		1.828.200	1.773.200
Hensatte forpligtelser i alt		1.828.200	1.773.200
Gæld til realkreditinstitutter		15.866.464	16.098.024
Langfristede gældsforpligtelser i alt		15.866.464	16.098.024
Gæld til realkreditinstitutter		255.537	255.157
Gæld til banker		3.423.749	3.715.339
Skyldig selskabsskat		46.100	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.588.855	1.873.357
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.314.241	5.843.853
Gældsforpligtelser i alt		21.180.705	21.941.877
Passiver i alt		29.350.756	29.783.921

	Note
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter	3

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-46.100	0
Ændring af udskudt skat	21.852	-238.498
	-24.148	-238.498

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	24.165.669
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	24.165.669
Værdireguleringer til dagsværdi primo	5.590.939
Årets værdireguleringer	-436.369
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	0
Værdiregulering til dagsværdier ultimo	5.154.570
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.320.239

3. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps på 1.400.000 EUR med en rest løbetid på 1-2 år som sikrer selskabet en fastrente på 3,8%.

Kontrakterne udløber henholdsvis i 2020 og 2021.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Skatteforpligtelsen udgør pr. 30. juni 2019 50.200 kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1