

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

B.L. Invest af 1/4 2004 ApS

Århusgade 62, kl. 1., 2100 København Ø

CVR-nr. 27 67 71 85

Årsrapport for tiden 1/7 2020 - 30/6 2021

(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/11 2021.

Dirigent
Per Pettersson

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje andre selskaber.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2020/21.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for B.L. Invest af 1/4 2004 ApS for tiden 1/7 2020 - 30/6 2021. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet er med henvisning til Årsregnskabslovens §135 ikke omfattet af reglerne omkring revisionspligt. Selskabet vil på den ordinære generalforsamling træffe beslutning omkring fravalget af revisionspligten.

København, den 9. november 2021

Direktion

Per Pettersson

Lennart Højris Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i B.L. Invest af 1/4 2004 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B.L. Invest af 1/4 2004 ApS for regnskabsåret 1/7 2020 - 30/6 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/6 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2020 - 30/6 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten.

I den forbindelse er der tilvalgt udvidet gennemgang. Vi skal fremhæve, at sammenligningstallene i årsregnskabet ikke har været underlagt udvidet gennemgang.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rødovre, den 9. november 2021

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg for højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Personaleudgifter

Personaleudgifter omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleudgifter er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Kapitalandele i datterselskaber

Kapitalandele medregnes med forholdsmæssig andel af datterselskabers resultat efter skat.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinter og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdiansættelse af investeringsejendommen sker til dagsværdi.

Dagsværdi er opgjort efter en afkastmodel og er skønnet fastsat med udgangspunkt i markedsf forholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter indgåede lejekontrakter, forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode), forventede omkostninger til istandsættelse ved fraflytning mv.

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 5 år til en scrapværdi på kr. 0.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datterselskaber indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af datterselskabernes regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning i datterselskaberne henlægges i årsrapporten til en "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Selskaber med negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos disse.

Negativ egenkapital herudover optages under hensatte forpligtelser.

Koncerngoodwill/-badwill afskrives lineært over 7 år.

Koncerngoodwill/-badwill under kr. 25.000, straksafskrives.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1/7 2020 - 30/6 2021

Note		2020/21	2019/20
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	229.290	179.429
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-24.362</u>	<u>273.676</u>
		204.928	453.105
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	0	0
3	Afskrivninger	<u>-51.187</u>	<u>-51.187</u>
	Resultat før finansiering	153.741	401.918
	Resultat af kapitalandele i datterselskaber	70.582	-5.268
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle indtægter, koncern	648	0
	Finansielle udgifter	-143.061	-110.738
	Finansielle udgifter, koncern	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat før skat	81.910	285.912
4	Beregnede skatter	<u>-22.524</u>	<u>-64.046</u>
	Årets resultat	<u><u>59.386</u></u>	<u><u>221.866</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-161.196	167.134
	Udbytte	0	60.000
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	150.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>70.582</u>	<u>-5.268</u>
		<u><u>59.386</u></u>	<u><u>221.866</u></u>

Balance pr. 30/6 2021

Note	30/6 2021	30/6 2020
	kr.	kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	8.739.524	10.098.886
Driftsmidler og inventar	54.136	105.323
Materielle anlægsaktiver i alt	8.793.660	10.204.209
Kapitalandele i datterselskaber	186.753	192.104
Finansielle anlægsaktiver i alt	186.753	192.104
5 Anlægsaktiver i alt	8.980.413	10.396.313
Debitorer	26.031	52.000
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	95.315	138.039
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	21.022	9.677
Tilgodehavende selskabsskat	37.970	0
Øvrige tilgodehavender	17.202	2.501
Tilgodehavender i alt	197.540	202.217
Likvide beholdninger i alt	148.078	262.229
Omsætningsaktiver i alt	345.618	464.446
Aktiver i alt	9.326.031	10.860.759

Balance pr. 30/6 2021

Note	30/6 2021	30/6 2020
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	3.786.508	3.877.122
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
Afsat udbytte	0	60.000
Egenkapital i alt	<u>3.911.508</u>	<u>4.062.122</u>
4 Udskudt skat	20.867	94.159
Hensatte forpligtelser i alt	<u>20.867</u>	<u>94.159</u>
6 Banklån	3.994.786	4.187.207
Skyldig selskabsskat	126.104	8.030
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.120.890</u>	<u>4.195.237</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	190.000	180.000
Kreditorer	195.792	791.496
Gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere	615.901	793.403
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	2.420	0
Selskabsskat	0	558.404
Anden gæld	268.653	185.938
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.272.766</u>	<u>2.509.241</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.393.656</u>	<u>6.704.478</u>
Passiver i alt	<u>9.326.031</u>	<u>10.860.759</u>
7 Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme	<u>-24.362</u>	<u>273.676</u>
	<u>-24.362</u>	<u>273.676</u>
2 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Afskrivninger		
Driftsmidler og inventar	<u>51.187</u>	<u>51.187</u>
	<u>51.187</u>	<u>51.187</u>
4 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	126.104	8.030
Skat i kapitalinteresser	-30.288	-8.044
Udskudt skat, regulering	<u>-73.292</u>	<u>64.060</u>
	<u>22.524</u>	<u>64.046</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>-20.867</u>	<u>-94.159</u>

5 Anlægsaktiver

	Driftsmidler og inventar	Grunde og bygninger	Kapital- andele i dattersel- skaber
Anskaffelsessum pr. 1/7 2020	255.933	9.653.309	437.000
Tilgang	0	190.000	0
Afgang	0	-1.210.760	50.000
Anskaffelsessum pr. 30/6 2021	255.933	8.632.549	387.000
Afskrivninger pr. 1/7 2020	150.610	0	0
Afskrivninger i året	51.187	0	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0	0
Afskrivninger pr. 30/6 2021	201.797	0	0
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2020	0	445.577	-244.896
Opskrivninger i året	0	0	70.582
Nedskrivning ifm. afgang	0	-314.240	-25.933
Udloddet udbytte	0	0	0
Nedskrivninger i året	0	-24.362	0
Op- og nedskrivninger pr. 30/6 2021	0	106.975	-200.247
Bogført værdi pr. 30/6 2021	54.136	8.739.524	186.753

Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2020 kr. 4.150.000.

Der er anvendt et afkastkrav på 5,25 procent, som er vurderet at være standard for udbud af ejendomme af denne type (del erhverv / del privat) i dens område vurderet på baggrund af Colliers markedsrapport for 4. kvartal 2020. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 8.342.273, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -397.251, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 9.176.500, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. 436.976.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på kr. 9.297 per kvadratmeter.

Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem 500 og 1.000 kr. per kvadratmeter.

- Ejendomsskat på 7 kr. per kvadratmeter, svarende til 1,1% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på 47 kr. per kvadratmeter, svarende til 7,8% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på 55 kr. per kvadratmeter, svarende til 9,2% af lejeindtægterne.
- Administration på 389 kr. per kvadratmeter, svarende til 65,3% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 2021/22</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banklån	190.000	4.184.786	3.200.000
Selskabsskat	<u>0</u>	<u>126.104</u>	<u>0</u>
	<u>190.000</u>	<u>4.310.890</u>	<u>3.200.000</u>

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er udstedt pant i selskabets grunde og bygninger med i alt kr. 5.000.000 til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelse.

Leasingobjekt	<u>Ydelse pr. måned</u>	<u>Scrapværdi</u>	<u>Resterende ydelse</u>	<u>Samlede forpligtelser</u>
Gravemaskine	<u>3.248</u>	<u>20.330</u>	<u>15</u>	<u>69.050</u>

Ved aftalens udløb er B.L. Invest af 1/4 2004 ApS forpligtet til, at anvise en kontant køber for ovenstående leasingobjekt.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Der kautioneres solidarisk for alt mellemværende med Jyske Bank for alle selskaber i koncernen.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem der fremgår af årsrapporten.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lennart Højris Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-248713265536

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-11-11 18:57:54 UTC

NEM ID 

Per Pettersson

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-542257181056

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-11-15 13:22:21 UTC

NEM ID 

Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 80.198.xxx.xxx

2021-11-15 13:33:25 UTC

NEM ID 

Per Pettersson

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-542257181056

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-11-17 19:29:28 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7WPAO-QG30I-ADFV4-TIG2G-4CJTF-1QATX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>