

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



(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 2019 - 30/6 2020

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 9/10 2020.

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 2019/20.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for B.L. Invest af 1/4 2004 ApS for tiden 1/7 2019 - 30/6 2020. 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.

København, den 9. oktober 2020

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 2019 - 30/6 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2019 - 30/6 2020 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. oktober 2020

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 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 salgsomkostninger, 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 markedsforholdene 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.

Inventaranskaffelser under kr. 14.100 pr. stk. udgiftsføres 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 2019 - 30/6 2020

Note		2019/20	2018/19
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	179.429	199.890
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>273.676</u>	<u>21.901</u>
		453.105	221.791
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	0	0
3	Afskrivninger	<u>-51.187</u>	<u>-51.187</u>
	Resultat før finansiering	401.918	170.604
	Resultat af kapitalandele i datterselskaber	-5.268	1.942.900
	Finansielle indtægter	0	0
	Finansielle indtægter, koncern	0	1.797
	Finansielle udgifter	-110.738	-179.178
	Finansielle udgifter, koncern	<u>0</u>	<u>-12.174</u>
	Resultat før skat	285.912	1.923.949
4	Beregnete skatter	<u>-64.046</u>	<u>1.763</u>
	Årets resultat	<u><u>221.866</u></u>	<u><u>1.925.712</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	167.134	-167.188
	Udbytte	60.000	150.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	<u>-5.268</u>	<u>1.942.900</u>
		<u><u>221.866</u></u>	<u><u>1.925.712</u></u>

Balance pr. 30/6 2020

Note	30/6 2020	30/6 2019
	kr.	kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	10.098.886	8.750.000
Driftsmidler og inventar	<u>105.323</u>	<u>156.510</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.204.209</u>	<u>8.906.510</u>
Kapitalandele i datterselskaber	<u>192.104</u>	<u>2.395.578</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>192.104</u>	<u>2.395.578</u>
5 Anlægsaktiver i alt	<u>10.396.313</u>	<u>11.302.088</u>
Debitorer	52.000	33.194
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	138.039	201.077
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	9.677	576.517
Øvrige tilgodehavender	<u>2.501</u>	<u>331.439</u>
Tilgodehavender i alt	<u>202.217</u>	<u>1.142.227</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>262.229</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>464.446</u>	<u>1.142.227</u>
Aktiver i alt	<u>10.860.759</u>	<u>12.444.315</u>

Balance pr. 30/6 2020

Note		30/6 2020	30/6 2019
		kr.	kr.
	PASSIVER		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	3.877.122	2.006.678
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	1.708.578
	Afsat udbytte	60.000	150.000
6	Egenkapital i alt	<u>4.062.122</u>	<u>3.990.256</u>
4	Udskudt skat	94.159	30.099
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>94.159</u>	<u>30.099</u>
7	Banklån	4.187.207	3.416.329
	Skyldig selskabsskat	8.030	558.404
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.195.237</u>	<u>3.974.733</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	180.000	200.000
	Kreditorer	791.496	699.233
	Gæld til tilknyttede selskaber	0	2.699.560
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	14.154
	Gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere	793.403	775.680
	Selskabsskat	558.404	0
	Anden gæld	185.938	60.600
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.509.241</u>	<u>4.449.227</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.704.478</u>	<u>8.423.960</u>
	Passiver i alt	<u>10.860.759</u>	<u>12.444.315</u>
8	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme	<u>273.676</u>	<u>21.901</u>
	<u>273.676</u>	<u>21.901</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	8.030	558.404
Skat i kapitalinteresser	-8.044	-562.363
Udskudt skat, regulering	<u>64.060</u>	<u>2.196</u>
	<u>64.046</u>	<u>-1.763</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>-94.159</u>	<u>-30.099</u>

5 Anlægsaktiver

	Driftsmidler og inventar	Grunde og bygninger	Kapital- andele i dattersel- skaber
Anskaffelsessum pr. 1/7 2019	255.933	8.578.099	687.000
Tilgang	0	1.075.210	0
Afgang	0	0	250.000
Anskaffelsessum pr. 30/6 2020	255.933	9.653.309	437.000
Afskrivninger pr. 1/7 2019	99.423	0	0
Afskrivninger i året	51.187	0	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0	0
Afskrivninger pr. 30/6 2020	150.610	0	0
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2019	0	171.901	1.708.578
Opskrivninger i året	0	0	11.105
Opskrivning ifm. afgang	0	0	34.883
Udloddet udbytte	0	0	-1.983.089
Nedskrivninger i året	0	273.676	-16.373
Op- og nedskrivninger pr. 30/6 2020	0	445.577	-244.896
Bogført værdi pr. 30/6 2020	105.323	10.098.886	192.104

Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2019 kr. 4.150.000 for ejendom samt kr. 540.200 for grund.

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 2. kvartal 2020. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været kr. 8.184.164, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr. -389.722, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været kr. 9.002.580, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på kr 428.694.

Den beregnede dagsværdi, svarer til en kvadratmeterpris på kr. 9.121 per kvadratmeter.

Der er anvendt følgende centrale forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 700 og 1.000 per kvadratmeter.

- Ejendomsskat på kr. 41 per kvadratmeter, svarende til 5,2% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 118 per kvadratmeter, svarende til 14,9% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 47 per kvadratmeter, svarende til 5,9% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 259 per kvadratmeter, svarende til 32,6% af lejeindtægterne.
- Der er kun anvendt mindre tomgangsleje, da ejendommen allerede er 100 % udlejet.

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Overførsel til reserve for nettoop- skrivning	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/7 2019	125.000	2.006.678	1.708.578	150.000	3.990.256
Udbytte, datterselskab	0	1.983.089	-1.983.089	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-150.000	-150.000
Reg. ifm. likvidation	0	-34.883	34.883	0	0
Årets resultat	0	167.134	-5.268	60.000	221.866
Negativ opskrivning ultimo	0	-244.896	244.896	0	0
Egenkapital pr. 30/6 2020	125.000	3.877.122	0	60.000	4.062.122

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag 2019/20	Restgæld	Restgæld efter 5 år
Banklån	180.000	4.367.207	2.630.000
Selskabsskat	0	8.030	0
	180.000	4.367.207	2.630.000

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er udstedt pant i selskabets grunde og bygninger med i alt kr. 6.000.000 til sikkerhed for engagement med selskabets bankforbindelse. Sikkerheden er pr. 9/10 2020 nedskrevet med kr. 1.000.000 i forbindelse med at selskabet har afhændet en grund.

Leasingobjekt	Ydelse		Resterende	Samlede
	pr. måned	Scrapværdi	ydelser	forpligtelser
Gravemaskine	3.248	20.330	27	108.026

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

Selskabet er administrationselskab 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.”

Per Pettersson

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-542257181056

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-11-04 18:59:30Z

NEM ID 

Lennart Højris Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-248713265536

IP: 93.163.xxx.xxx

2020-11-05 06:03:46Z

NEM ID 

Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 80.198.xxx.xxx

2020-11-05 07:30:17Z

NEM ID 

Per Pettersson

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-542257181056

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-11-08 07:29:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DK03N-HYOXB-3WSQO-ZVN8E-ET758-GFIW

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>