

Registrerede revisorer

Bente Bille
Anders Frimann

Jens Daniel Hansen
Line Ryberg Larsen
Susanne Nielsen
Katja Jakobsen

*Bliko Nykøbing F. ApS
Bøtø Møllevej 2C
4873 Væggerløse*

CVR-nummer: 30 08 31 56

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

Dirigent
Michael Gregers Petersen

Storegade 1
4780 Stege, Møn
Tlf.: 55 81 54 60
mail@revivision.dk
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed
Medlem af FSR – danske revisorer

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Bliko Nykøbing F. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væggerløse, den 30. juni 2024

Direktion

Michael Gregers Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Bliko Nykøbing F. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bliko Nykøbing F. ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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.

Stege, den 30. juni 2024

ReviVision
Godkendt Revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 76893713

Anders Frimann
Registreret revisor
mne3141

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Bliko Nykøbing F. ApS
Bøtø Møllevvej 2C
4873 Væggerløse

E-mail: mp.raadg.ing@gmail.com

CVR-nr.: 30 08 31 56
Stiftet: 7. december 2006
Kommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michael Gregers Petersen
Lathyrusvej 1
4873 Væggerløse

Pengeinstitut

Merkur Andelskasse, København afd.
Vesterbrogade 40, 1. sal
1620 København V

Revisor

ReviVision
Godkendt Revisionsvirksomhed
Storegade 1
4780 Stege

REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bliko Nykøbing F. ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GP Ejendomme ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

REGNSKABSPRAKSIS

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et ”Tilgodehavende sambeskatningsbidrag” eller ”Skyldigt sambeskatningsbidrag.”

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR 2023 TIL 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	1.654.828	519
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	205.660-	274-
DRIFTSRESULTAT	1.449.168	245
Andre finansielle indtægter	190	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	63.816	42
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	42.470-	5-
Andre finansielle omkostninger	1.416.248-	1.383-
RESULTAT FØR SKAT	54.456	1.101-
Skat af årets resultat	12.178-	242
ÅRETS RESULTAT	42.278	859-
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	42.278	859-
DISPONERET I ALT	42.278	859-

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

	2023	2022 kr. 1000
Investeringsejendomme.....	44.747.603	25.565
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	134.629	178
	44.882.232	25.743
Materielle anlægsaktiver	44.882.232	25.743
2 ANLÆGSAKTIVER	44.882.232	25.743
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	32.501	68
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.820.206	1.113
Selskabsskat	85.118	102
Andre tilgodehavender	104.883	281
Periodeafgrænsningsposter.....	23.059	14
	2.065.767	1.578
Tilgodehavender	2.065.767	1.578
Likvide beholdninger	122.839	76
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	2.188.606	1.654
AKTIVER.....	47.070.838	27.397

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

	2023	2022 kr. 1000
Selskabskapital	126.000	126
Overført resultat	955.392	913
EGENKAPITAL	1.081.392	1.039
Hensættelse til udskudt skat	520.918	424
HENSATTE FORPLIGTELSER	520.918	424
Gæld til realkreditinstitutter	10.969.673	6.634
Anden gæld	24.701.710	17.608
3 Langfristede gældsforpligtelser	35.671.383	24.242
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	557.546	313
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.019	136
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.158.692	642
Anden gæld	6.043.888	601
Kortfristede gældsforpligtelser	9.797.145	1.692
GÆLDSFORPLIGTELSER	45.468.528	25.934
PASSIVER	47.070.838	27.397
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Tilbagetrædelseserklæring		
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 kr. 1000
Selskabskapital primo	126.000	126
Selskabskapital ultimo	126.000	126
Overført resultat, primo	913.114	1.772
Årets resultat	42.278	859-
Overført resultat ultimo.....	955.392	913
EGENKAPITAL	1.081.392	1.039

NOTER

1 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter, udlejning af bolig- og erhvervslejemål og dermed beslægtet virksomhed.

2 ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme

Ved vurdering af dagsværdien for investeringsejendommene indgår følgende faktorer:

- Erhvervslejemålet er beliggende i Nykøbing F.-området.
- Afkastkrav er fastsat til 5,75 % for erhvervslejemål, 3,63 % for alm. beboelsesejendom med en særlig beliggenhed og 4,63% for alm. beboelsesejendom beliggende i udkants Danmark og 6,13 % for ejendom med flere lejemål.
- Der er ikke taget hensyn til inflation og ændringer i huslejeniveau.
- Ejendommen er vurderet som fuldt udlejet med hensyntagen til brancher for lejere..
- Der er taget højde for skønnet vedligeholdelse.

Følsomhedsanalyse

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning:

	Ændring afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
Ejendomme	- 0,25	47.553.597	44.747.604	2.805.993
Ejendomme	0,00	45.501.597	44.747.604	753.993
Ejendomme	+ 0,25	43.653.597	44.747.604	- 1.094.007

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.947.181	11.527.219	557.546	8.793.351
Anden gæld	17.608.232	24.701.710	0	0
	<u>24.555.413</u>	<u>36.228.929</u>	<u>557.546</u>	<u>8.793.351</u>

NOTER

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Året urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme	44.747.603	0	0

5 Tilbagetrædelseserklæring

Selskabet har givet en støtteerklæring til søsterselskabet, hvor selskabet har en mellemregning på kr. 1.820.206 pr. 31. december 2023. Selskabet har afgivet støtteerklæring på, at de ikke vil kræve mellemregningen indfriet i det kommende år og de yder den fornødne økonomiske støtte indtil 31. december 2024.

Det forventes at mellemregningen bliver indfriet i 2024 via salg af ejendomme i søsterselskabet.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med GP Ejendomme ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i ejendommen Tværgade til realkreditinstitutter stort kr. 5.402.505, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 8.989.309.

Til sikkerhed for gæld i ejendommen Engboulevarden til realkreditinstitutter stort kr. 2.234.317, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 5.475.274.

Til sikkerhed for gæld i ejendommen Nr. Ørslev Bygade til realkreditinstitutter stort kr. 1.233.615, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.777.683.

Til sikkerhed for gæld i ejendommen Sdr. Vedby Skovvej 51 til realkreditinstitutter stort kr. 1.410.064, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.969.550.

Til sikkerhed for gæld i ejendommen Sdr. Vedby Skovvej 55 til realkreditinstitutter stort kr. 1.246.718, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.371.950.

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.”

Michael Gregers Petersen

Direktør

På vegne af: Bliko Nykøbing F. ApS

Serienummer: a61306f5-0b82-4753-a5df-0b656cc1a35d

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-30 11:52:24 UTC



Anders Peter Frimann

ReviVision I/S CVR: 76893713

Registreret revisor

På vegne af: ReviVision I/S

Serienummer: 96f16719-6792-4e53-a255-d617e82bd50c

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-06-30 11:53:39 UTC



Michael Gregers Petersen

Dirigent

På vegne af: Bliko Nykøbing F. ApS

Serienummer: a61306f5-0b82-4753-a5df-0b656cc1a35d

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-06-30 12:01:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: Y0Y57-S4DBH+2LEB1-JNE60-B2LT1-V5EXD

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 tidsstempelt 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/validator**