

# Blicher Development ApS

Bethaniagade 13, 7400 Herning

CVR-nr. 38 45 79 34

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2023

Dirigent:

.....  
Jesper Blicher Lauritzen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Blicher Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. februar 2023  
Direktion:

.....  
Jesper Blicher Lauritzen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Blicher Development ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Blicher Development ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisors 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 28. februar 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Niels J. Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne8217



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Blicher Development ApS
Adresse, postnr., by	Bethaniagade 13, 7400 Herning
CVR-nr.	38 45 79 34
Stiftet	3. marts 2017
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jesper Blicher Lauritzen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består af udvikling af fast ejendom, herunder salg og udlejning af fast ejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 1.063.477 kr. mod et overskud på 2.485.100 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 17.105.823 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.604.107	1.796.468
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.650.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	1.604.107	3.446.468
	Finansielle omkostninger	-240.675	-260.443
	<b>Resultat før skat</b>	1.363.432	3.186.025
2	Skat af årets resultat	-299.955	-700.925
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.063.477</u>	<u>2.485.100</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>1.063.477</u>	<u>2.485.100</u>
		<u>1.063.477</u>	<u>2.485.100</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>AKTIVER</b>		
	Langfristede aktiver		
3	Materielle aktiver		
4	Investeringsejendomme	38.500.000	38.500.000
		<u>38.500.000</u>	<u>38.500.000</u>
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<u>38.500.000</u>	<u>38.500.000</u>
	<b>Kortfristede aktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.095.254	7.858.779
		<u>9.095.254</u>	<u>7.858.779</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	0	148.085
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<u>9.095.254</u>	<u>8.006.864</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>47.595.254</u>	<u>46.506.864</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	17.055.823	15.992.346
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>17.105.823</u>	<u>16.042.346</u>
	<b>Forpligtelser</b>		
5	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	3.587.097	3.587.097
	Gæld til realkreditinstitutter	23.922.602	24.327.691
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<u>27.509.699</u>	<u>27.914.788</u>
	<b>Kortfristede forpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	413.591	414.694
	Gæld til kreditinstitutter	132.206	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.999	15.000
	Skyldig sambeskatningsbidrag	299.955	337.976
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.661.411	1.323.435
	Deposita	432.950	449.875
	Periodeafgrænsningsposter	24.620	8.750
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<u>2.979.732</u>	<u>2.549.730</u>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<u>30.489.431</u>	<u>30.464.518</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>47.595.254</u>	<u>46.506.864</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	13.507.246	13.557.246
Overført via resultatdisponering	0	2.485.100	2.485.100
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>15.992.346</b>	<b>16.042.346</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.063.477	1.063.477
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>17.055.823</b>	<b>17.105.823</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blicher Development ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning indeholder indtægter i forbindelse med virksomhedens udlejning af investeringsejendom. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2022	2021
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	299.955	337.976
Årets regulering af udskudt skat	0	362.949
	<u>299.955</u>	<u>700.925</u>

### 3 Materielle aktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	<u>22.146.253</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>22.146.253</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	<u>16.353.747</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>16.353.747</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u>38.500.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle aktiver henvises til note 7.

### 4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme beliggende i Midtjylland. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4,43% i 2022 vurderet af en ekstern valuar. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsestand, udlejningspotentiale m.v.

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 38.500 t.kr. pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med kr. 3.929 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.936 t.kr.

### 5 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 22.607 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser omfatter virksomhedens solidariske hæftelse for Blicher A/S, Blicher Development 2 ApS og Jesper Blicher Lauritzen Holding ApS mellemværende med Jyske Bank. Den samlede gæld i selskaberne udgjorde pr. 31. december 2022 852 t.kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Jesper Blicher Lauritzen Holding ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Jesper Blicher Lauritzen Holding ApS, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant nominelt 26.295 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 38.500 t.kr.

# 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.”

## Jesper Blicher Lauritzen

### Direktion

På vegne af: Blicher Development ApS

Serienummer: aca3dfd5-d3bf-4384-805a-9744d782e47f

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-28 10:44:24 UTC



## Jesper Blicher Lauritzen

### Dirigent

På vegne af: Blicher Development ApS

Serienummer: aca3dfd5-d3bf-4384-805a-9744d782e47f

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-02-28 10:44:24 UTC



## Niels Joergen Joergensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267100715286

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-02-28 12:25:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: VWBMA-ZYYQ7-XONMO-XX8WX-FAAHE-F52DK

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>