

BL Invest Aalborg ApS

Morbærhaven 11
9000 Aalborg
CVR-nr. 38643967

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.04.2018

Dirigent

Navn: Bo Larsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 5 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BL Invest Aalborg ApS
Morbærhaven 11
9000 Aalborg

CVR-nr.: 38643967
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Bo Larsen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for BL Invest Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25.04.2018

Direktion

Bo Larsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i BL Invest Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BL Invest Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 25.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje ejendomme samt udlejning, køb og salg heraf og anden virksomhed, der efter direktionens skøns er forbundet dermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 1.297 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering på 1.642 t.kr. og gevinst ved salg af ejendom på 117 t.kr.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 1.469 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 7.534 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>1.759.135</u> |
| Driftsresultat | | 1.766.669 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(100.210)</u> |
| Resultat før skat | | 1.666.459 |
| Skat af årets resultat | 1 | <u>(369.116)</u> |
| Årets resultat | | <u>1.297.343</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>1.297.343</u> |
| | | <u>1.297.343</u> |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 7.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 7.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 7.000.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 5.670 |
| Andre tilgodehavender | | 774 |
| Tilgodehavender | | 6.444 |
| Likvide beholdninger | | 111.656 |
| Omsætningsaktiver | | 118.100 |
| Aktiver | | 7.118.100 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>1.418.753</u> |
| Egenkapital | | <u>1.468.753</u> |
| | | |
| Udskudt skat | | <u>358.000</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>358.000</u> |
| | | |
| Bankgæld | | <u>4.086.392</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | <u>4.086.392</u> |
| | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3 | 135.281 |
| Deposita | | 172.800 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 22.036 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 852.666 |
| Skyldig selskabsskat | | 11.116 |
| Anden gæld | | <u>11.056</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.204.955</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>5.291.347</u> |
| | | |
| Passiver | | <u>7.118.100</u> |
| | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overkurs ved emission kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Indskudt ved stiftelse | 50.000 | 121.410 | 0 | 171.410 |
| Overført fra overkurs | 0 | (121.410) | 121.410 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.297.343 | 1.297.343 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 0 | 1.418.753 | 1.468.753 |

Noter

| | 2017 |
|-------------------------------------|------------------|
| | kr. |
| 1. Skat af årets resultat | |
| Aktuel skat | 11.116 |
| Ændring af udskudt skat | 358.000 |
| | 369.116 |
| | |
| | Investe- |
| | rings- |
| | ejendomme |
| | kr. |
| 2. Materielle anlægsaktiver | |
| Tilgange | 6.708.190 |
| Afgange | (1.350.000) |
| Kostpris ultimo | 5.358.190 |
| | |
| Årets dagsværdireguleringer | 1.641.810 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 1.641.810 |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 7.000.000 |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,4 % pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 0,9 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommene udgør 1.202 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 348 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel.

| | Forfald inden | Forfald efter | Restgæld efter |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|
| | for 12 | 12 måneder | 5 år |
| | måneder | 2017 | kr. |
| | 2017 | kr. | kr. |
| | kr. | kr. | kr. |
| 3. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Bankgæld | 135.281 | 4.086.392 | 3.282.408 |
| | 135.281 | 4.086.392 | 3.282.408 |

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BL Invest Holding ApS som administrationselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev i selskabets investeringsejendomme. Ejerpantebrevne er underpantsat over for pengeinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.000.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første regnskabsår. Som følge heraf er der ikke anført sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af lejemål til private. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.