

BL Invest Aalborg ApS

Ferskenvej 87
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/01/2020

Bo Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BL Invest Aalborg ApS

Ferskenvej 87

9000 Aalborg

Telefonnummer: 31493037

CVR-nr: 38643967

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 underskud på 268 t.kr., hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en negativ dagsværdiregulering på 307 t.kr. Resultatet er dog som forventet og ioverensstemmelse med ledelsens budget.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

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

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger, som indeholder 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.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Hensættelse til 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket 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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-13.803	87.123
Resultat af ordinær primær drift		-13.803	87.123
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-306.791	-1.363.934
Øvrige finansielle omkostninger		-20.948	-58.800
Ordinært resultat før skat		-341.542	-1.335.611
Skat af årets resultat		73.440	249.793
Årets resultat		-268.102	-1.085.818
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-268.102	-1.085.818
I alt		-268.102	-1.085.818

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		1.500.000	1.806.791
Materielle anlægsaktiver i alt		1.500.000	1.806.791
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		50.000	0
Anlægsaktiver i alt		1.550.000	1.806.791
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		485.000	9.420
Andre tilgodehavender		0	10.382
Tilgodehavender i alt		485.000	19.802
Likvide beholdninger		0	575.126
Omsætningsaktiver i alt		485.000	594.928
Aktiver i alt		2.035.000	2.401.719

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		64.834	332.936
Egenkapital i alt		114.834	382.936
Hensættelse til udskudt skat		20.560	94.000
Hensatte forpligtelser i alt		20.560	94.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.093.156	1.104.377
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	1.093.156	1.104.377
Gæld til realkreditinstitutter		10.422	12.176
Gæld til banker		2.705	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.750	7.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		12.099	0
Skyldig selskabsskat		0	14.207
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		745.694	731.023
Deposita		26.780	56.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		806.450	820.406
Gældsforpligtelser i alt		1.899.606	1.924.783
Passiver i alt		2.035.000	2.401.719
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2		

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.103.578	10.422	1.093.156	1.037.605
	1.116.553	12.176	1.104.377	1.055.674

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet på 0,5/-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,2/-point vil forøge værdien med 0,4 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommene udgør 1.117 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 86 m2. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, som kan opsiges med tre måneders varsel.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BL Invest Holding ApS som administrationsselskab. 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 kendetnettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.500.000 kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0