

# **BL Invest Aalborg ApS**

Morbærhaven 11  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

**14/01/2019**

---

**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  
Morbærhaven 11  
9000 Aalborg

CVR-nr: 38643967

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# 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 1.086 t.kr., hvilket ledelsen anser som utilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en negativ dagsværdiregulering på 1.364 t.kr. Resultatet er dog som forventet og ioverensstemmelse med ledelsens budget.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

|  | Note | 2018<br>kr.       | 2017<br>kr.      |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>           |      | <b>87.123</b>     | <b>7.534</b>     |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>      |      | <b>87.123</b>     | <b>7.534</b>     |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme ..... |      | -1.363.934        | 1.759.135        |
| Øvrige finansielle omkostninger .....              |      | -58.800           | -100.210         |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>            |      | <b>-1.335.611</b> | <b>1.666.459</b> |
| Skat af årets resultat .....                       |      | 249.793           | -369.116         |
| <b>Årets resultat .....</b>                        |      | <b>-1.085.818</b> | <b>1.297.343</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |      |                   |                  |
| Overført resultat .....                            |      | -1.085.818        | 1.297.343        |
| <b>I alt .....</b>                                 |      | <b>-1.085.818</b> | <b>1.297.343</b> |

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

|  | Note     | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme .....                        |          | 1.806.791        | 7.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>1</b> | <b>1.806.791</b> | <b>7.000.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>1.806.791</b> | <b>7.000.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 9.420            | 5.670            |
| Andre tilgodehavender .....                        |          | 10.382           | 774              |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>19.802</b>    | <b>6.444</b>     |
| Likvide beholdninger .....                         |          | 575.126          | 111.656          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>594.928</b>   | <b>118.100</b>   |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |          | <b>2.401.719</b> | <b>7.118.100</b> |



# Balance 31. december 2018

## Passiver

|  | Note        | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. ....   |             | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat .....  |             | 332.936          | 1.418.753        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |             | <b>382.936</b>   | <b>1.468.753</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....   |             | 94.000           | 358.000          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>  |             | <b>94.000</b>    | <b>358.000</b>   |
| Gæld til banker .....  |             | 1.104.377        | 4.086.392        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                     | <b>2</b>    | <b>1.104.377</b> | <b>4.086.392</b> |
| Gæld til banker .....  |             | 12.176           | 135.281          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....   |             | 7.000            | 22.036           |
| Skyldig selskabsskat .....   |             | 14.207           | 11.116           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....      |             | 0                | 11.056           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....  |             | 731.023          | 852.666          |
| Deposita .....   |             | 56.000           | 172.800          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                     |             | <b>820.406</b>   | <b>1.204.955</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |             | <b>1.924.783</b> | <b>5.291.347</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |             | <b>2.401.719</b> | <b>7.118.100</b> |
|  | <b>Note</b> |                  |                  |
| Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser ..... | 3           |                  |                  |

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 5.358.190                                  |
| Tilgang                             | 0  |
| Afgang                              | -3.978.190                                 |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>1.380.000</b>                           |
| Opskrivninger primo                 | 1.641.810                                  |
| Årets nedskrivning                  | -1.215.019                                 |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>426.791</b>                             |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>1.806.791</b>                           |

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|          | <b>Gæld i alt<br/>ultimo<br/>kr.</b> | <b>Afdrag næste<br/>år<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>andel<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|----------|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Bankgæld | 1.116.553                            | 12.176                             | 1.104.377                            | 1.055.674                              |
|          | <b>1.116.553</b>                     | <b>12.176</b>                      | <b>1.104.377</b>                     | <b>1.055.674</b>                       |

## 3. 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. 31.12.2018. 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.

#### **4. Oplysning om 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 kendetnettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.806.791 kr.