

# Blicher A/S

Museumsgade 49, 7400 Herning

CVR-nr. 38 75 20 22

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. januar 2018

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

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Blicher A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. januar 2018  
Direktion:



Jesper Blicher Lauritzen

Bestyrelse:



Camilla Woetmann  
formand



Lars Jensen



Jesper Blicher Lauritzen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Blicher A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Blicher A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I 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 31. januar 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Niels J. Jørgensen  
statsaut. revisor  
MNE-nr. 8217

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Blicher A/S
Adresse, postnr., by	Museumsgade 49, 7400 Herning
CVR-nr.	38 75 20 22
Stiftet	9. juni 2017
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	
Bestyrelse	Camilla Woetmann, formand Lars Jensen Jesper Blicher Lauritzen
Direktion	Jesper Blicher Lauritzen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme, herunder ejendomsudvikling og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Selskabet er etableret ved en skattefri virksomhedsomdannelse af JL Invest, der indtil omdannelsen har været drevet som en personlig virksomhed ejet af Jesper Blicher Lauritzen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 4.790.605 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 24.241.041 kr.

År 2017 gik som forventet med færdiggørelse af 2 boligprojekter i Herning midtby. Den fulde husleje af disse vil fremkomme i næste års regnskab. Der har været store engangs udgifter til virksomhedsomdannelse.

Regnskabet blev tilfredsstillende.

### 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.	2017
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.634.985
2	Personaleomkostninger	-585.500
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-47.892
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	2.001.593
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.195.392
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	7.196.985
3	Finansielle indtægter	10.668
	Finansielle omkostninger	-1.041.878
	<b>Resultat før skat</b>	6.165.775
4	Skat af årets resultat	-1.375.170
	<b>Årets resultat</b>	<u>4.790.605</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	<u>4.790.605</u>
		<u>4.790.605</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017
	<b>AKTIVER</b>	
	Langfristede aktiver	
	Materielle aktiver	
5	Investeringsejendomme	69.984.829
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.837
		<u>70.027.666</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>70.027.666</u>
	Kortfristede aktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.135.668
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	104.000
		<u>1.239.668</u>
	Likvide beholdninger	<u>351.658</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>1.591.326</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>71.618.992</u></u>
	<b>PASSIVER</b>	
	Egenkapital	
	Aktiekapital	500.000
	Overkurs ved emission	0
	Overført resultat	23.741.041
	Egenkapital i alt	<u>24.241.041</u>
6	Langfristede forpligtelser	
	Udskudt skat	6.774.920
	Gæld til realkreditinstitutter	36.816.053
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>43.590.973</u>
	Kortfristede forpligtelser	
	Gæld til realkreditinstitutter	614.297
	Gæld til kreditinstitutter	19.112
	Skyldig sambeskatningsbidrag	203.365
	Deposita	968.725
	Anden gæld	1.981.479
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>3.786.978</u>
	Forpligtelser i alt	<u>47.377.951</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>71.618.992</u></u>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	Aktiekapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	0	0	0	0
Egenkapital 1. januar 2017	0	0	0	0
Tilgang ved virksomhedsomdannelse	500.000	18.608.269	0	19.108.269
Overført via resultatdisponering	0	0	4.790.605	4.790.605
Overført fra overkurs ved emission	0	-18.608.269	18.608.269	0
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	0	342.167	342.167
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>23.741.041</b>	<b>24.241.041</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blicher A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

#### Investeringsjendomme

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

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle aktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4 år

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 tabs-erfaringer.

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

##### Likvider

Likvider omfatter likvide bankindeståender.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2017
<b>2 Personaleomkostninger</b>	
Lønninger	578.750
Andre omkostninger til social sikring	6.750
	<u>585.500</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.668
	<u>10.668</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	203.365
Årets regulering af udskudt skat	1.171.805
	<u>1.375.170</u>

### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. 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 5,25 % i 2017. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 69.985 t.kr. pr. 31/12 2017. 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 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 6.086 t.kr.. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7.367 t.kr.

### 6 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 33.163 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

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

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har leasingforpligtelser med restløbetid på 5 måneder. Den samlede restforpligtelse udgør 40 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.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld med kreditinstitutter og realkreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 47 mio. kr., der giver pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 68.626 t.kr.