

# Blicher A/S

Museumsgade 49, 7400 Herning

CVR-nr. 38 75 20 22

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2022

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 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. januar 2022  
Direktion:



.....  
Jesper Blicher Lauritzen

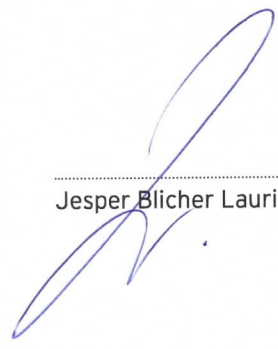
Bestyrelse:



.....  
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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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, som 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 28. januar 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels J. Jørgensen  
statsaut. revisor  
mne8217

## 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
Bestyrelse	Camilla Woetmann, formand Lars Jensen Jesper Blicher Lauritzen
Direktion	Jesper Blicher Lauritzen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dalgasgade 27, 3. sal, 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 3.786.915 kr. mod et overskud på 4.698.547 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 39.726.262 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.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	3.601.252	3.557.094
2	Personaleomkostninger	-458.350	-459.748
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	3.142.902	3.097.346
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.810.279	4.479.430
	Resultat før finansielle poster	5.953.181	7.576.776
3	Finansielle indtægter	140.004	140.004
	Finansielle omkostninger	-1.255.882	-1.692.263
	Resultat før skat	4.837.303	6.024.517
4	Skat af årets resultat	-1.050.388	-1.325.970
	Årets resultat	3.786.915	4.698.547
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	3.786.915	4.698.547
		3.786.915	4.698.547

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
6	Investeringssejendomme	90.600.000	88.250.000
		<u>90.600.000</u>	<u>88.250.000</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>90.600.000</u>	<u>88.250.000</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.959.811	8.461.188
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.047.101	2.160.080
		<u>13.006.912</u>	<u>10.621.268</u>
	Likvide beholdninger	5.937	105.091
	Kortfristede aktiver i alt	<u>13.012.849</u>	<u>10.726.359</u>
	AKTIVER I ALT	<u>103.612.849</u>	<u>98.976.359</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	39.226.262	35.004.360
	Egenkapital i alt	<u>39.726.262</u>	<u>35.504.360</u>
	Forpligtelser		
7	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	9.428.710	8.723.162
	Gæld til realkreditinstitutter	48.342.991	49.103.288
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>57.771.701</u>	<u>57.826.450</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	870.692	906.974
	Gæld til kreditinstitutter	2.001.964	203.468
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.001	29.002
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.402.304	1.383.063
	Skyldig samskatningsbidrag	467.529	358.556
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	62.319	441.631
	Deposita	924.895	950.301
	Anden gæld	345.182	1.372.554
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>6.114.886</u>	<u>5.645.549</u>
	Forpligtelser i alt	<u>63.886.587</u>	<u>63.471.999</u>
	PASSIVER I ALT	<u>103.612.849</u>	<u>98.976.359</u>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	29.940.913	30.440.913
Overført via resultatdisponering	0	4.698.547	4.698.547
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	364.900	364.900
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	35.004.360	35.504.360
Overført via resultatdisponering	0	3.786.915	3.786.915
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	434.987	434.987
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 31. december 2021	<u>500.000</u>	<u>39.226.262</u>	<u>39.726.262</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blicher A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2021 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

### 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, 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.

#### 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.

#### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 koncernvirksomheder. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrati-  
onsselskabet.

##### 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 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.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## 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 gælds metode 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.	2021	2020
2		
Personaleomkostninger		
Lønninger	457.968	457.564
Andre omkostninger til social sikring	382	2.184
	<u>458.350</u>	<u>459.748</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	140.004	140.004
	<u>140.004</u>	<u>140.004</u>
4		
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	344.840	255.635
Årets regulering af udskudt skat	705.548	1.070.335
	<u>1.050.388</u>	<u>1.325.970</u>
5		
Materielle aktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		51.373.056
Tilgange		472.988
Afgange		<u>-933.267</u>
Kostpris 31. december 2021		50.912.777
Opskrivninger 1. januar 2021		36.876.944
Årets værdireguleringer		<u>2.810.279</u>
Opskrivninger 31. december 2021		39.687.223
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>90.600.000</u>

Afskrives over

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle aktiver henvises til note 9.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 6 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 4,5 % i 2021 vurderet af en ekstern valuar. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

*Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 90.600 t.kr. pr. 31. december 2021. 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 8.286 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 10.343 t.kr.

## 7 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 44.860 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

## 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Andre eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser omfatter virksomhedens solidariske hæftelse for Blicher Development ApS, Blicher Development 2 ApS og Jesper Blicher Lauritzen Holding ApS mellemværende med Jyske Bank. Den samlede gæld i selskaberne udgjorde pr. 31. december 2021 1.931 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.

## 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld med kreditinstitutter og realkreditinstitutter har selskabet udstedt ejer- og realkreditpantebreve på i alt 65.125 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 90.600 t.kr.