

Blicher A/S

Museumsgade 49, 7400 Herning

CVR-nr. 38 75 20 22

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2023

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Blicher A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. marts 2023
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 2022 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 3. marts 2023
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 2022 udviser et overskud på 2.620.284 kr. mod et overskud på 3.786.915 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 42.481.958 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.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	3.302.768	3.601.252
2	Personaleomkostninger	-453.104	-458.350
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.849.664	3.142.902
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.152.981	2.810.279
	Resultat før finansielle poster	-1.303.317	5.953.181
3	Finansielle indtægter	5.719.515	140.004
	Finansielle omkostninger	-1.096.265	-1.255.882
	Resultat før skat	3.319.933	4.837.303
4	Skat af årets resultat	-699.649	-1.050.388
	Årets resultat	2.620.284	3.786.915
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.620.284	3.786.915
		2.620.284	3.786.915

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
5	Materielle aktiver		
6	Investeringsejendomme	84.400.000	90.600.000
		<u>84.400.000</u>	<u>90.600.000</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>84.400.000</u>	<u>90.600.000</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.761.022	13.006.912
	Andre tilgodehavender	11.628	0
		<u>12.772.650</u>	<u>13.006.912</u>
	Likvide beholdninger	0	5.937
	Kortfristede aktiver i alt	<u>12.772.650</u>	<u>13.012.849</u>
	AKTIVER I ALT	<u>97.172.650</u>	<u>103.612.849</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	41.981.958	39.226.262
	Egenkapital i alt	<u>42.481.958</u>	<u>39.726.262</u>
	Forpligtelser		
7	Langfristede forpligtelser		
	Udskudt skat	8.503.002	9.428.710
	Gæld til realkreditinstitutter	40.473.259	48.342.991
		<u>48.976.261</u>	<u>57.771.701</u>
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>48.976.261</u>	<u>57.771.701</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	810.849	870.692
	Gæld til kreditinstitutter	776.914	2.001.964
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.002	40.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.392.804	1.402.304
	Skyldig samskatningsbidrag	1.663.550	467.529
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	51.719	62.319
	Deposita	882.445	924.895
	Anden gæld	96.148	345.182
		<u>5.714.431</u>	<u>6.114.886</u>
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>5.714.431</u>	<u>6.114.886</u>
	Forpligtelser i alt	<u>54.690.692</u>	<u>63.886.587</u>
	PASSIVER I ALT	<u>97.172.650</u>	<u>103.612.849</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
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
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	39.226.262	39.726.262
Overført via resultatdisponering	0	2.620.284	2.620.284
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	135.412	135.412
Egenkapital 31. december 2022	500.000	41.981.958	42.481.958

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blicher A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af langfristede aktiver.

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 administrationselskabet.

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.	2022	2021
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	452.534	457.968
Andre omkostninger til social sikring	570	382
	<u>453.104</u>	<u>458.350</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	130.835	140.004
Andre finansielle indtægter	5.588.680	0
	<u>5.719.515</u>	<u>140.004</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.625.357	344.840
Årets regulering af udskudt skat	-925.708	705.548
	<u>699.649</u>	<u>1.050.388</u>
5 Materielle aktiver		
kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		50.912.777
Tilgange		458.049
Afgange		<u>-2.073.240</u>
Kostpris 31. december 2022		49.297.586
Opskrivninger 1. januar 2022		39.687.223
Årets værdireguleringer		-4.152.981
Tilbageførsel af akkumulerede opskrivninger på afhændede aktiver		<u>-431.828</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>35.102.414</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>84.400.000</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 beliggende i Midtjylland. 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 5,14 % i 2022. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m. Enkelte ejendomme er vurderet af en ekstern valuar.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 84.400 t.kr. pr. 31. december 2022. 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 6.900 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 8.400 t.kr.

7 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 37.230 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 2022 852 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 53.993 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 84.400 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Blicher Lauritzen

Direktion

På vegne af: Blicher AS

Serienummer: aca3dfd5-d3bf-4384-805a-9744d782e47f

IP: 37.75.xxx.xxx

2023-03-04 18:33:01 UTC



Jesper Blicher Lauritzen

Dirigent

På vegne af: Blicher AS

Serienummer: aca3dfd5-d3bf-4384-805a-9744d782e47f

IP: 37.75.xxx.xxx

2023-03-04 18:33:01 UTC



Camilla Woetmann

Bestyrelse

På vegne af: Blicher AS

Serienummer: a611fd6e-d0cd-4ecf-89f3-027778f33eec

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-04 19:58:00 UTC



Jesper Blicher Lauritzen

Bestyrelse

På vegne af: Blicher AS

Serienummer: aca3dfd5-d3bf-4384-805a-9744d782e47f

IP: 37.75.xxx.xxx

2023-03-05 17:12:28 UTC



Lars Jensen

Bestyrelse

På vegne af: Blicher AS

Serienummer: PID:9208-2002-2-013143693772

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-06 13:10:15 UTC



Niels Joergen Joergensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267100715286

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-06 13:51:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5135L-6ILD1-D1UVD-BE22H-16PL-7-ZN6P2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>