

Blegindvej ApS

Libravej 12, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 39 92 88 92

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2020.

Jørgen Højberg Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Blegindvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 27. januar 2020

Direktion

Jørgen Højberg Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Blegindvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Blegindvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus C, den 27. januar 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Blegindvej ApS Libravej 12 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 39 92 88 92
	Stiftet: 1. oktober 2018
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Højberg Pedersen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2019</u>	<u>1/10 - 31/12 2018</u>
Bruttotab	-33.776	-10.002
Værdiregulering af investeringsejendomme	13.718.408	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.000	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-291.244	-59
Resultat før skat	13.399.388	-10.061
Skat af årets resultat	-2.947.866	2.213
Årets resultat	10.451.522	-7.848
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	10.451.522	0
Disponeret fra overført resultat	0	-7.848
Disponeret i alt	10.451.522	-7.848

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	37.500.000	102.935
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.500.000</u>	<u>102.935</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>37.500.000</u>	<u>102.935</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.608.213	0
Udsudte skatteaktiver	0	2.213
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	70.184	0
Tilgodehavender i alt	<u>3.678.397</u>	<u>2.213</u>
Likvide beholdninger	<u>193.301</u>	<u>1.862</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.871.698</u>	<u>4.075</u>
Aktiver i alt	<u>41.371.698</u>	<u>107.010</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	10.443.674	-7.848
Egenkapital i alt	<u>10.493.674</u>	<u>42.152</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.018.050	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.018.050</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
4 Deposita	177.600	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	177.600	0
Gæld til pengeinstitutter	16.397.533	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.484.835	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.724.983	54.858
Anden gæld	75.023	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.682.374	64.858
Gældsforpligtelser i alt	<u>27.859.974</u>	<u>64.858</u>
Passiver i alt	<u>41.371.698</u>	<u>107.010</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheds formål er opførelse og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	1/1 - 31/12 2019	1/10 - 31/12 2018
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	131.354	59
Andre finansielle omkostninger	159.890	0
	291.244	59
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	102.935	0
Tilgang i årets løb	23.678.657	102.935
Kostpris 31. december 2019	23.781.592	102.935
Årets regulering til dagsværdi	13.718.408	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	13.718.408	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	37.500.000	102.935

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,72 %
------------------------------------	--------

4. Deposita

Der er ingen gæld som forfalder til betaling senere end 5 år.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut, er der givet pant i investeringsejendomme, nom. 18.277 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 37.500 t.kr. Mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 31.12.2019 samlet en gæld på 16.204 t.kr.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J. Højbjerg Holding ApS, CVR-nr. 25971949 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blegindvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Dette er selskabets første hele regnskabsår, hvorfor sammenligningstal ikke er direkte sammenlignelige. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og regnskabet aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Blegindvej ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.