

BL Invest Udvikling ApS

Ferskenvej 87
9000 Aalborg

Årsrapport
10. januar 2019 - 31. december 2019

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

02/01/2020

Bo Larsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BL Invest Udvikling ApS

Ferskenvej 87

9000 Aalborg

Telefonnummer: 31493037

e-mailadresse: bolarsen@klarupnet.dk

CVR-nr: 40188363

Regnskabsår: 10/01/2019 - 31/12/2019

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 overskud på 297 t.kr. før skat, hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering på 202 t.kr. Resultatet er som forventet og ioverensstemmelse med ledelsens budget.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal

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

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Grunde og bygninger, som omhandler 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 ejendommenes 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.

Hensættelse til 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 10. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		133.281
Resultat af ordinær primær drift		133.281
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		201.579
Øvrige finansielle omkostninger		-38.336
Ordinært resultat før skat		296.524
Skat af årets resultat	1	-65.535
Årets resultat		230.989
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		230.989
I alt		230.989

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.
Grunde og bygninger		5.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.600.000
Anlægsaktiver i alt		5.600.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.750
Tilgodehavender i alt		13.750
Omsætningsaktiver i alt		13.750
Aktiver i alt		5.613.750

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		230.989
Egenkapital i alt		280.989
Hensættelse til udskudt skat		44.000
Hensatte forpligtelser i alt		44.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.935.613
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.935.613
Gæld til realkreditinstitutter		46.714
Gæld til banker		206.792
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		485.000
Skyldig selskabsskat		19.535
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		4.859
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		470.345
Deposita		119.903
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.353.148
Gældsforpligtelser i alt		5.288.761
Passiver i alt		5.613.750

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019
	kr.
Aktuel skat	21.535
Ændring af udskudt skat	44.000
	65.535

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.021.827	46.714	3.975.113	3.790.482
	4.021.827	46.714	3.975.113	3.790.482

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 6,5 / pr. 31.12.2019.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5/-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,4 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5/-point vil forøge værdien med 0,5 mio. kr. Størrelsen på ejendommene udgør 284 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 administrationsselskab. 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 kendtenettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditgæld er stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.600.000 kr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0