

# **BHL EJENDOM A/S**

**CVR-nr.: 31583330**

Holløsevej 21  
4420 Regstrup

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**06/07/2022**

---

**Niels Bo Heede Larsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** BHL EJENDOM A/S  
Holløsevej 21  
4420 Regstrup

e-mailadresse: BHLEjendom.as@gmail.com

CVR-nr: 31583330

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for BHL Ejendom A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten for retvisende. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktion erklærer at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Gislinge , den 27/06/2022

## Direktion

Niels Bo Heede Larsen

## Bestyrelse

Tom Jensen

Thomas Heede Larsen

Niels Bo Heede Larsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, eje og administrere fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør for regnskabsåret 2021 TDKK. -67 mod TDKK. 3.273 i regnskabsåret 2020.

Årets resultat anses for ikke at være tilfredsstillende.

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

## Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### Regnskabsgrundlag

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabsloven § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, lejeindtægter, vareforbrug, ejendommenes drift mv., som i årsrapporten er opført som bruttoresultat.

Omsætningen resultatføres i takt med at arbejdet udføres / faktureres.

#### Øvrige udgifter

Udgifterne er opdelt i posterne øvrige omkostninger og afskrivninger.

#### Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med beløb, som omfatter renteindtægter og –udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg.

### Balancen

**Materielle anlægsaktiver**

Udlejningsejendomme (beboelse) indregnes til vurderet dagsværdi ved stiftelse af selskabet pr. 1. januar 2009 med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede levetid, hvilket er fastsat til cirka 150 år.

Grunde afskrives ikke.

Erhvervsudlejningsejendom indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede levetid, hvilket er fastsat til cirka 75 år.

Grund afskrives ikke.

Driftsmateriel indregnes til vurderet dagsværdi ved stiftelse af selskabet pr. 1. januar 2009 / kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som vurderet dagsværdi ved stiftelse af selskabet pr. 1. januar 2009 / kostpris, reduceres med eventuel restværdi og nedskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, hvilket er fastsat til 5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**Varelager**

Varebeholdninger er værdiansat til anskaffelses-/kostpris. Varelageret er nedskrevet for eventuel ukurans.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer.

**Likvide beholdninger og værdipapirer**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver samt kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter, der forfalder på anfordring. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitut, pengeinstitut, leverandører og anden gæld mv. indregnes til kostpris.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.679.673</b>	<b>1.010.275</b>
Personaleomkostninger	1	-417.210	-92.992
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-108.894	-9.893
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.153.569</b>	<b>907.390</b>
Andre finansielle indtægter		25.487	3.450.901
Øvrige finansielle omkostninger		-1.266.772	-142.298
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-87.716</b>	<b>4.215.993</b>
Skat af årets resultat	2	19.912	-942.405
<b>Årets resultat</b>		<b>-67.804</b>	<b>3.273.588</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-67.804	3.273.588
<b>I alt</b>		<b>-67.804</b>	<b>3.273.588</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		11.736.756	11.836.756
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.678	35.571
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>11.763.434</b>	<b>11.872.327</b>
Deposita		6.000	6.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.000</b>	<b>6.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>11.769.434</b>	<b>11.878.327</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		5.000	5.000
<b>Varebeholdninger i alt</b>		<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.003	163.672
Tilgodehavende skat		53.822	0
Tilgodehavender moms og afgifter		42.956	0
Andre tilgodehavender		2.567	50.607
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>104.348</b>	<b>214.279</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.601.901	3.746.890
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b>2.601.901</b>	<b>3.746.890</b>
Likvide beholdninger		321.630	927.071
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.032.879</b>	<b>4.893.240</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>14.802.313</b>	<b>16.771.567</b>

## Balance 31. december 2021

### Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.	4	500.000	500.000
Andre reserver		1.880.183	1.880.183
Overført resultat		4.275.213	4.343.017
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.655.396</b>	<b>6.723.200</b>
Hensættelse til udskudt skat		671.981	690.941
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	5	<b>671.981</b>	<b>690.941</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.119.453	6.545.425
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b>6.119.453</b>	<b>6.545.425</b>
Gæld til realkreditinstitutter		440.500	430.000
Gæld til banker		12.749	27.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.971	12.084
Skyldig selskabsskat		0	332.009
Skyldig moms og afgifter		0	161.418
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		836.413	1.842.338
Periodeafgrænsningsposter		14.850	6.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.355.483</b>	<b>2.812.001</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.474.936</b>	<b>9.357.426</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>14.802.313</b>	<b>16.771.567</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	500.000	1.880.183	4.343.017	6.723.200
Årets resultat	0	0	-67.804	-67.804
Egenkapital, ultimo	500.000	1.880.183	4.275.213	6.655.396

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2021 DKK.	2020 DKK.
Lønninger incl. feriepenge	408.974	89.716
ATP-Bidrag og øvrige sociale bidrag	8.236	3.276
	417.210	92.992
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0,2

## 2. Skat af årets resultat

	Udgiftsført skat DKK.	Hensat skat DKK.
Regulering af aktuelle skatter vedrørende tidligere år	-952	0
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	-53.822
Ændring af udskudt skat	-18.960	671.981
	-19.912	

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Driftsmidler og inventar DKK.	Udlejningsejendomme DKK.	Erhvervsudlejningsejendom DKK.
Samlet kostpris primo	179.464	8.750.000	4.236.756
Tilgang	0	0	0
Afgang til kostpris	0	0	0
<b>Samlet kostpris ultimo</b>	<b>179.464</b>	<b>8.750.000</b>	<b>4.236.756</b>
Samlet af- og nedskrivning primo	-143.893	-650.000	-500.000
Årets afskrivning	-8.893	-50.000	-50.000
Afskrivninger på udgået udstyr	0	0	0
<b>Samlet af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-152.786</b>	<b>-700.000</b>	<b>-550.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.678</b>	<b>8.050.000</b>	<b>3.686.756</b>

Udlejningsejendomme: Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020 kr. 8.700.000

Erhvervssejendom: Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020 kr. 2.100.000

#### 4. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 500 aktier á DKK. 1.000. Kapitalandelene er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste fem regnskabsår.

#### 5. Hensatte forpligtelser i alt

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>DKK.</b>	<b>DKK.</b>
Udskudt skat	671.981	690.941
	<b>671.981</b>	<b>690.941</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>DKK.</b>	<b>DKK.</b>	<b>DKK.</b>	<b>DKK.</b>
Realkredit Danmark	6.559.953	440.500	6.119.453	4.323.000
	<b>6.559.953</b>	<b>440.500</b>	<b>6.119.453</b>	<b>4.323.000</b>

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### *Gæld til realkreditinstitutter:*

Hvedevænget 26-28, Svinninge:

Der er tinglyst pant til Realkredit Danmark på DKK. 1.660.000, hvor restgælden pr. balancedagen udgør DKK. 1.323.026. Ejendommene har en bogført værdi på DKK. 1.955.000.

Hvedevænget 30-32, Svinninge:

Der er tinglyst pant til Realkredit Danmark på DKK. 1.561.000, hvor restgælden pr. balancedagen udgør DKK. 1.244.123. Ejendommene har en bogført værdi på DKK. 1.955.000.

Østerled 2A og 2B, Hørve:

Der er tinglyst pant til Realkredit Danmark på DKK. 1.370.000, hvor restgælden pr. balancedagen udgør DKK. 1.007.709. Ejendommene har en bogført værdi på DKK. 1.940.000.

Tranekær 63 og 63A, Gislinge:

Der er tinglyst pant til Realkredit Danmark på DKK. 1.475.000, hvor restgælden pr. balancedagen udgør DKK. 1.475.000. Ejendommene har en bogført værdi på DKK. 2.200.000.

Teknikvej 6, Gislinge:

Der er tinglyst pant til Realkredit Danmark på henholdsvis DKK. 1.350.000, 800.000 og 650.000, hvor restgælden pr. balancedagen udgør DKK. 1.510.096. Ejendommen har en bogført værdi på DKK. 3.686.756.

##### *Gæld til pengeinstitut:*

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret følgende: Ejerpantebrev stort kr. 350.000 i

Udlejningsejendomme i Svinninge.

Ejerpantebrev stort kr. 600.000 i Udlejningsejendomme beliggende Østerled 2a og 2b, Hørve, Tranekær 63, Gislinge og Teknikvej 6, Gislinge.

Gælden til pengeinstitut udgør pr. balancedagen DKK. 12.749

## 8. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets kapitalfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Niels Bo Heede Larsen, Hejrevej 12, 4532 Gislinge  
Thomas Heede Larsen, Holløsevej 21, 4420 Regstrup

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2021</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1