



Tlf: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

## **BL EJENDOMSINVEST APS**

### **ÅRSRAPPORT**

**2013**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. april 2014**

---

**Kirsten Østergaard**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BL Ejendomsinvest ApS Verdisvej 8 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 32 55 61 Stiftet: 27. januar 2006 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ruth Ligaard Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Dalgasgade 23 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for BL Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. april 2014

Direktion

---

Ruth Ligaard Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i BL Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BL Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 23. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Kirsten Østergaard  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har solgt ejendommen og planlægger derfor at likvidere selskabet. Direktionen har oplyst, at selskabet vil få tilført den nødvendige kapital, således at selskabet kan indfri alle sine forpligtelser inden likvidation.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BL Ejendomsinvest ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	33 år	0%

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til nominel værdi.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>502.942</b>	<b>384.351</b>
Personaleomkostninger.....	1	-96.960	-96.240
Af- og nedskrivninger.....		-779.698	-114.418
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-373.716</b>	<b>173.693</b>
Finansielle indtægter.....		0	76
Finansielle omkostninger.....		-121.353	-185.666
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-495.069</b>	<b>-11.897</b>
Skat af årets resultat.....	2	100.804	3.104
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-394.265</b>	<b>-8.793</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-394.265	-8.793
<b>I ALT</b> .....		<b>-394.265</b>	<b>-8.793</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		2.690.800	3.469.659
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.690.800	3.469.659
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.690.800</b>	<b>3.469.659</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	49.432
Periodeafgrænsningsposter.....		8.455	8.974
Tilgodehavender.....		8.455	58.406
Likvide beholdninger.....		255.589	60.627
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>264.044</b>	<b>119.033</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.954.844</b>	<b>3.588.692</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-271.231	123.034
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>-146.231</b>	<b>248.034</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	130.429
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>130.429</b>
Kreditinstitutter.....		1.833.648	1.891.730
Pantebreve.....		869.399	929.995
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.703.047	2.821.725
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	156.751	154.027
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.503
Lejededpositum.....		75.000	75.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		35.405	81.892
Selskabsskat.....		29.625	0
Anden gæld.....		101.247	76.082
Kortfristede gældsforpligtelser.....		398.028	388.504
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.101.075</b>	<b>3.210.229</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.954.844</b>	<b>3.588.692</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	96.960	96.240	
	<b>96.960</b>	<b>96.240</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.625	-49.432	
Regulering af udskudt skat.....	-130.429	46.328	
	<b>-100.804</b>	<b>-3.104</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013.....		4.163.105	
Kostpris 31. december 2013.....		<b>4.163.105</b>	
Årets nedskrivninger .....		-664.441	
Nedskrivninger 31. december 2013.....		<b>-664.441</b>	
Afskrivninger 1. januar 2013.....		693.446	
Årets afskrivninger .....		114.418	
Afskrivninger 31. december 2013.....		<b>807.864</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		<b>2.690.800</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	123.034	248.034
Forslag til årets resultatdisponering.....		-394.265	-394.265
Egenkapital 31. december 2013.....	<b>125.000</b>	<b>-271.231</b>	<b>-146.231</b>
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år
Kreditinstitutter.....	1.992.574	1.932.237	98.589
Pantebreve.....	983.178	927.561	58.162
	<b>2.975.752</b>	<b>2.859.798</b>	<b>156.751</b>
			<b>2.113.446</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 1.932 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 2.800 tkr.

Til sikkerhed for udstedt pantebrev, 928 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 2.800 tkr.