



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BLISE EJENDOMME APS**  
**HORNSGÅRDVEJ 4, FOLE, 6510 GRAM**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. maj 2019

---

Bent Lundsgaard

CVR-NR. 21 80 71 76

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Blise Ejendomme ApS Hornsgårdvej 4 Fole 6510 Gram
	CVR-nr.: 21 80 71 76 Stiftet: 29. juni 1999 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Bent Lundsgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea A/S Nørregade 30 6100 Haderslev
<b>Advokat</b>	Erik Høgh Kirkeallé 3 6510 Gram

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Blise Ejendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gram, den 10. maj 2019

Direktion:

---

Bent Lundsgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejeren i Blise Ejendomme ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

#### Afkræftende konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blise Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og noten "Usikkerhed vedr. going concern", er ejendommene p.t. udlejet til markedsfølsom lav husleje. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at bankengagementet tilpasses de nye lejekontrakter og de fremtidige pengestrømme.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "usikkerhed ved indregning og måling", der beskriver usikkerhed, der er forbundet med indregning af ejendommene til dagsværdi.

#### 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af manglende retvisende billede. I forbindelse med vores gennemlæsning af ledelsesberetningen har vi konstateret, at ledelsesberetningen af samme årsag er fejlbehæftet, idet den ikke indeholder oplysninger om dette forhold.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet urigtige momsangivelser til Skattestyrelsen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Selskabet har opdaget de fejlagtige angivelser i forbindelse med regnskabsafslutningen og korrigeret således, at angivelserne for regnskabsåret samlet er korrekte.

Kolding, den 10. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10148

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af 2 industriejendomme i Gram.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Pr. 31.12.2018 er begge ejendomme udlejet til markedsføremæssig lave huslejer. Der har været perioder uden udlejning i løbet af regnskabsåret.

På baggrund af ovenstående og de nuværende lejekontrakter, er der usikkerhed ved indregning og måling af grunde og bygninger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 236 t.kr.

### Væsentlige forhold og forudsætninger.

Selskabets ejendomme er udlejet til markedsføremæssig lave huslejer, hvilket medfører at selskabet ikke genererer tilstrækkelig likviditet til at kunne dække løbende driftsomkostninger på ejendommene samt betale de fulde afdragsforpligtelser på gælden.

Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets finansieringspartnere er villige til at fortsætte finansieringen og reducere afdragsforpligtelsen. Ledelsen vurderer, at det er muligt at opnå en aftale med finansieringspartnere.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

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

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>26.697</b>	<b>394</b>
Personaleudgifter.....	1	-25.000	-33
Af- og nedskrivninger.....		-200.384	-200
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-198.687</b>	<b>161</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	0	1
Andre finansielle omkostninger.....		-180.631	-144
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-379.318</b>	<b>18</b>
Skat af ordinært resultat.....	3	83.382	-4
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-295.936</b>	<b>14</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-295.936	14
<b>I ALT</b> .....		<b>-295.936</b>	<b>14</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.244.402	4.445
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>4.244.402</b>	<b>4.445</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.244.402</b>	<b>4.445</b>
Tilgodehavende fra salg.....		150.000	0
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		0	3
Andre tilgodehavender.....		80.341	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>230.341</b>	<b>3</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>230.341</b>	<b>3</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.474.743</b>	<b>4.448</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		939.583	940
Overført resultat.....		-3.760.221	-3.464
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>-2.695.638</b>	<b>-2.399</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		224.486	307
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>224.486</b>	<b>307</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.243.682	4.492
Banklån.....		581.044	562
Gæld til tilknyttede selskaber.....		934.553	933
Deposita.....		108.750	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>5.868.029</b>	<b>5.987</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	254.260	325
Gæld til pengeinstitutter.....		621.004	93
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		41.483	35
Anden gæld.....		161.119	100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.077.866</b>	<b>553</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.945.895</b>	<b>6.540</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.474.743</b>	<b>4.448</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

## NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
<b>Personaleudgifter</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	25.000	33	
	<b>25.000</b>	<b>33</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	1	
	<b>0</b>	<b>1</b>	
<b>Skat af ordinært resultat</b>			<b>3</b>
Regulering udskudt skat.....	-83.382	4	
	<b>-83.382</b>	<b>4</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		6.663.330	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>6.663.330</b>	
Opskrivninger 1. januar 2018.....		1.140.211	
<b>Opskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>1.140.211</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		3.358.755	
Årets afskrivninger .....		200.384	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>3.559.139</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>4.244.402</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		2.231.544	

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
		Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	939.583	-3.464.285	-2.399.702		
Forslag til resultatdisponering.....			-295.936	-295.936		
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>939.583</b>	<b>-3.760.221</b>	<b>-2.695.638</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	4.497.942	254.260	3.327.961	4.745.782	253.657	
Banklån.....	581.044	0	390.924	591.118	29.319	
Gæld til tilknyttede selskaber..	934.553	0	932.902	932.901	0	
Deposita.....	108.750	0	108.750	42.266	42.266	
	<b>6.122.289</b>	<b>254.260</b>	<b>4.760.537</b>	<b>6.312.067</b>	<b>325.242</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Blise Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Blise Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.604 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.244 t.kr.						
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 567 t.kr., er der givet pant i ejerpantebreve på nom. 1.175 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.244 t.kr.						
 <b>Usikkerhed ved going concern</b>						<b>9</b>
Selskabets ejendomme er udlejet til markedsfølsomme lave huslejer, hvilket medfører at selskabet ikke genererer tilstrækkelig likviditet til at kunne dække løbende driftsomkostninger på ejendommene samt betale de fulde afdragsforpligtelser på gælden. Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets finansieringspartnere er villige til at fortsætte finansieringen og reducere afdragsforpligtelsen. Ledelsen vurderer, at det er muligt at opnå en aftale med finansieringspartnere.						

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****10**

Pr. 31.12.2018 er begge ejendomme udlejet til markedsføremæssig lave huslejer. Der har været perioder uden udlejning i løbet af regnskabsåret.

På baggrund af ovenstående og de nuværende lejekontrakter, er der usikkerhed ved indregning og måling af grunde og bygninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Blise Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### 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 indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømmer, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.