



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

BLISE EJENDOMME APS
INDUSTRIVEJ 7, 6510 GRAM
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. maj 2018

Bent Lundsgaard

CVR-NR. 21 80 71 76

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Blise Ejendomme ApS Industrivej 7 6510 Gram
	CVR-nr.: 21 80 71 76 Stiftet: 29. juni 1999 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bent Lundsgaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Nordea A/S Nørregade 30 6100 Haderslev
Advokat	Erik Høgh Kirkeallé 3 6510 Gram

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gram, den 14. maj 2018

Direktion:

Bent Lundsgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Blise Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blise Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

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

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og noten "Usikkerhed ved going concern", er ejendommene p.t. udlejede. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at ejendommene indenfor en kortere tidshorisont udlejes så selskabet igen genererer positive pengestrømme.

Da selskabets ledelse ikke har fået tilstrækkelig klarhed over, om det er muligt at opnå midlertidige kreditfaciliteter, der dækker likviditetsbehovet på kort sigt og da hele anpartskapitalen er tabt, tager vi forbehold for, at regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Afkræftende konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag mangler omtale heraf.

Kolding, den 14. maj 2018

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

Selskabets lejere har opsagt lejekontrakterne og begge ejendomme er p.t. uudlejede. Der er via ejendomsmægler igangsat udlejnings- /evt. salgsprocedurer på ejendommene.

På baggrund af ovenstående er der usikkerhed ved indregning og måling af grunde og bygninger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 14 t.kr.

Væsentlige forhold og forudsætninger.

Selskabet har refinansieret lånene i ejendommene i Marts 2017.

Selskabets ejendomme er p.t. uudlejede, hvilket medfører at selskabet ikke generer tilstrækkelig likviditet til at kunne dække løbende driftsomkostninger på ejendommene samt betale afdragsforpligtelser på gælden. Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der findes nye lejere til ejendommene indenfor en kortere tidshorisont, samt at selskabets finansieringspartnere er villige til at yde henstand med betalinger indtil selskabet igen genererer positive pengestrømme. Der pågår forhandlinger med mulige lejere af ejendommene og det vurderes, at ejendommene indenfor en kortere tidshorisont er udelejede. Såfremt der findes nye lejere til ejendommene vurderes det muligt, at opnå midlertidige kreditfaciliteter, der dækker likviditetsbehovet på kort sigt.

Det vurderes, at selskabet, med de usikkerheder der er beskrevet ovenfor, kan fortsætte driften.

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	2017 kr.	2016 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		393.757	292
Personaleudgifter.....	1	-32.717	-36
Af- og nedskrivninger.....		-200.384	870
DRIFTSRESULTAT		160.656	1.126
Andre finansielle indtægter.....	2	877	0
Andre finansielle omkostninger.....		-143.257	-224
RESULTAT FØR SKAT		18.276	902
Skat af ordinært resultat.....	3	-4.459	-36
ÅRETS RESULTAT		13.817	866
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		13.817	866
I ALT		13.817	866

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.444.786	4.645
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.444.786	4.645
ANLÆGSAKTIVER.....		4.444.786	4.645
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	2.617	0
Tilgodehavender.....		2.617	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.617	0
AKTIVER.....		4.447.403	4.645

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		939.583	940
Overført resultat.....		-3.464.285	-3.480
EGENKAPITAL.....	6	-2.399.702	-2.415
Hensættelse til udskudt skat.....		307.868	303
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		307.868	303
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.492.124	4.630
Banklån.....		561.799	585
Gæld til tilknyttede selskaber.....		932.904	910
Deposita.....		0	135
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	5.986.827	6.260
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	325.242	255
Gæld til pengeinstitutter.....		92.986	158
Anden gæld.....		134.182	84
Kortfristede gældsforpligtelser.....		552.410	497
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.539.237	6.757
PASSIVER.....		4.447.403	4.645
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
Personaleudgifter			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	32.717	36	
	32.717	36	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	877	0	
	877	0	
Skat af ordinært resultat			3
Regulering udskudt skat.....	4.459	36	
	4.459	36	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		6.663.330	
Kostpris 31. december 2017.....		6.663.330	
Op- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		1.140.211	
Op- og nedskrivninger 31. december 2017.....		1.140.211	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		3.158.371	
Årets afskrivninger		200.384	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		3.358.755	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		4.444.786	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		2.231.544	
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			5
Tilgodehavende hos direktionen er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10 % og med aftalt indfrielse inden for 1 år. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.			

NOTER

					Note
Egenkapital					6
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	939.583	-3.479.742	-2.415.159	
Andre reguleringer.....			1.640	1.640	
Forslag til årets resultatdisponering.....			13.817	13.817	
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	939.583	-3.464.285	-2.399.702	
 Langfristede gældsforpligtelser					7
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.884.885	4.745.781	253.657	3.584.178	
Banklån.....	584.735	591.118	29.319	428.688	
Gæld til tilknyttede selskaber.....	910.912	932.904	0	932.904	
Deposita.....	135.000	42.266	42.266	0	
	6.515.532	6.312.069	325.242	4.945.770	
 Eventualposter mv.					8
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Blise Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.857 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.445 t.kr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 591 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 2017 udgør 4.445 t.kr.					

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****10**

Selskabets ejendomme er pt. uudlejede, hvilket medfører at selskabet ikke generer tilstrækkelig likviditet til at kunne dække løbende driftsomkostninger på ejendommene samt betale afdragsforpligtelser på gælden. Det er en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der findes nye lejere til ejendommene indenfor en kortere tidshorison, samt at selskabets finansieringspartnere er villige til at yde henstand med betalinger indtil selskabet igen genererer positive pengestrømme. Der pågår forhandlinger med mulige lejere af ejendommene og det vurderes, at ejendommene indenfor en kortere tidshorison er udlejede. Såfremt der findes nye lejere til ejendommene vurderes det muligt, at opnå midlertidige kreditfaciliteter, der dækker likviditetsbehovet på kort sigt.

Det vurderes, at selskabet, med de usikkerheder der er beskrevet ovenfor, kan fortsætte driften.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**11**

Selskabets lejere har opsagt lejekontrakterne og begge ejendomme er p.t. uudlejede. Der er via ejendomsmægler igangsat udlejnings- /evt. salgsprocedurer på ejendommene.

På baggrund af ovenstående er der usikkerhed ved indregning og måling af grunde og bygninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Blise Ejendomme ApS for 2017 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 aconto-skatteordningen 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.