

BL EJENDOMME A/S

Annalyst 110
7430 Ikast

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

07/10/2016

Tanja Birkmose
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BL EJENDOMME A/S
Annalyst 110
7430 Ikast

CVR-nr: 27512038
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Bankforbindelse Nykredit Bank A/S
7400 Herning

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for BL Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 03/10/2016

Direktion

Søren Bak Lauritsen

Bestyrelse

Allan Lundgaard Bjørn

Søren Bak Lauritsen

Katrine Skovdal Lauritsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er besluttet, at årsrapporten for det efterfølgende år ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 3 kontorejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af årets drift anses for tilfredsstillende og er væsentligt påvirket af værdiregulering af ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder nedskrivninger.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles 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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsmkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi af investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer, sammenholdt med dagsværdi ultimo.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtaget virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Diskoteringsgrundlaget er opgjort ud fra det faktiske lejeniveau, og afkastkravet for de enkelte ejendomme er vurderet til 6,15%. Ejendommene er med markante placeringer i Herning og Silkeborg bymidte.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

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 værdien 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 enhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		871.228	1.184.892
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		872.007	-2.288.400
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-116.104	113.135
Andre finansielle omkostninger		-777.116	-838.224
Ordinært resultat før skat		850.015	-1.828.597
Skat af årets resultat	1	-187.000	402.600
Årets resultat		663.015	-1.425.997
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		663.015	-1.425.997
I alt		663.015	-1.425.997

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		28.622.314	27.510.200
Materielle anlægsaktiver i alt	2	28.622.314	27.510.200
Anlægsaktiver i alt		28.622.314	27.510.200
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.223	0
Andre tilgodehavender		84.096	12.293
Tilgodehavender i alt		91.319	12.293
Likvide beholdninger		25	25
Omsætningsaktiver i alt		91.344	12.318
Aktiver i alt		28.713.658	27.522.518

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		2.934.088	2.271.073
Egenkapital i alt	3	3.434.088	2.771.073
Hensættelse til udskudt skat		1.012.000	825.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.012.000	825.000
Gæld til realkreditinstitutter		16.722.729	16.991.618
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	16.722.729	16.991.618
Gæld til realkreditinstitutter		243.008	243.645
Gæld til banker		4.594.470	4.075.777
Skyldig selskabsskat		0	2.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.707.363	2.612.905
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.544.841	6.934.827
Gældsforpligtelser i alt		24.267.570	23.926.445
Passiver i alt		28.713.658	27.522.518

Noter

1. Skat af årets resultat

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Ændring af udskudt skat	187.000	-402.600
	187.000	-402.600

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	23.844.782
Tilgang	240.107
Afgang	0
Kostpris ultimo	24.084.889
Værdireguleringer til dagsværdi primo	3.665.418
Årets værdireguleringer	872.007
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	0
Værdiregulering til dagsværdier ultimo	4.537.425
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.622.314

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	2.271.073	2.771.073
Årets resultat	0	663.015	663.015
Egenkapital ultimo	500.000	2.934.088	3.434.088

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	16.965.737	243.008	16.722.729	15.577.575
	16.965.737	243.008	16.722.729	15.577.575

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kredit- og pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger på 23.910 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør 28.622 tkr.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

BL Ejendomsadministration A/S, Annalyst 110, 7430 Ikast

Nærtstående parter

BL Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Søren Lauritsen, Annalyst 110, 7430 Ikast

Allan Bjørn, Monradsgade 7, 7400 Herning

Transaktioner med nærtstående parter

Der er i 2015/16 betalt administrationshonorar til moderselskabet svarende til de brugte ressourcer.