

BL EJENDOMME A/S

Annalyst 110
7430 Ikast

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

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

26/08/2017

Søren Lauritsen
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: 01/07/2016 - 30/06/2017

Bankforbindelse Nykredit Bank A/S
7400 Herning

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 21/08/2017

Direktion

Søren Bak Lauritsen

Bestyrelse

Allan Lundgaard Bjørn

Søren Bak Lauritsen

Katrine Skovdal Lauritsen

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode. Der er i regnskabsåret ændret behandlingen af udbytte og gæld vedrørende investeringsejendomme, som følge af ændringer i Årsregnskabsloven.

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 ejendomsomkostninger 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 renteomkostninger, 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 ejendommens 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 under egenkapitalen.

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 acontoskatte.

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 forpligtelser indregnes ved laneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder males de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over laneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlan svarer til lanets restgæld. For obligationslan svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lanets underliggende kontantværdi på laneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lanets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Som følge af ændring i Årsregnskabsloven er de lån der tidligere var indregnet til dagsværdi nu indregnet til kurs 100.

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

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| Bruttoresultat | | 1.474.055 | 871.228 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 660.907 | 872.007 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | 155.238 | -116.104 |
| Andre finansielle omkostninger | | -813.719 | -777.116 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.476.482 | 850.015 |
| Skat af årets resultat | 1 | -323.444 | -187.000 |
| Årets resultat | | 1.153.038 | 663.015 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 103.400 | 0 |
| Overført resultat | | 1.049.638 | 663.015 |
| I alt | | 1.153.038 | 663.015 |

Balance 30. juni 2017

Aktiver

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 29.364.001 | 28.622.314 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 29.364.001 | 28.622.314 |
| Anlægsaktiver i alt | | 29.364.001 | 28.622.314 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 7.223 |
| Andre tilgodehavender | | 27.172 | 84.096 |
| Tilgodehavender i alt | | 27.172 | 91.319 |
| Likvide beholdninger | | 43 | 25 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 27.215 | 91.344 |
| Aktiver i alt | | 29.391.216 | 28.713.658 |

Balance 30. juni 2017

Passiver

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 4.430.198 | 2.934.088 |
| Forslag til udbytte | | 103.400 | 0 |
| Egenkapital i alt | | 5.033.598 | 3.434.088 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.456.400 | 1.012.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 1.456.400 | 1.012.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 16.323.587 | 16.722.729 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 16.323.587 | 16.722.729 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 243.021 | 243.008 |
| Gæld til banker | | 4.116.800 | 4.594.470 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 2.217.810 | 2.707.363 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 6.577.631 | 7.544.841 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 22.901.218 | 24.267.570 |
| Passiver i alt | | 29.391.216 | 28.713.658 |
| | Note | | |
| Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter | 4 | | |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Ændring af udskudt skat | -323.444 | -187.000 |
| | -323.444 | -187.000 |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Investerings- ejendomme kr. |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 24.084.889 |
| Tilgang | 80.780 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | 24.165.669 |
| Værdireguleringer til dagsværdi primo | 4.537.425 |
| Årets værdireguleringer | 660.907 |
| Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver | 0 |
| Værdiregulering til dagsværdier ultimo | 5.198.332 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 29.364.001 |

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kreditinstitutter | 16.809.629 | 243.021 | 16.566.608 | 15.344.567 |
| | 16.809.629 | 243.021 | 16.566.608 | 15.344.557 |

4. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps på 1.400.000 EUR med en rest løbetid på 3-4 år som sikrer selskabet en fastrente på 3,8%.

Kontrakterne udløber henholdsvis i 2020 og 2021.

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 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' nærtsående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Søren Lauritsen, Annalyst 110, 7430 Ikast

Allan Bjørn, Monradsgade 7, 7400 Herning

Transaktioner med nærtstående parter

Der er i 2016/17 betalt administrationshonorar til moderselskabet svarende til de brugte ressourcer.