

BL EJENDOMME A/S

Annalyst 110
7430 Ikast

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

18/10/2018

Katrine Skovdal 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: 01/07/2017 - 30/06/2018

Bankforbindelse

Nykredit Bank A/S

7400 Herning

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 18/10/2018

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.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

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 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 6,35%/(6,15% i 2016/17). 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 malt 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.

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

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		1.505.697	1.474.055
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		392.607	660.907
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	155.238
Øvrige finansielle omkostninger		-824.069	-813.719
Ordinært resultat før skat		1.074.235	1.476.482
Skat af årets resultat	1	-238.498	-323.444
Årets resultat		835.737	1.153.038
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		105.800	103.400
Overført resultat		729.937	1.049.638
I alt		835.737	1.153.038

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		29.756.608	29.364.001
Materielle anlægsaktiver i alt	2	29.756.608	29.364.001
Anlægsaktiver i alt		29.756.608	29.364.001
Andre tilgodehavender		27.270	27.172
Tilgodehavender i alt		27.270	27.172
Likvide beholdninger		43	43
Omsætningsaktiver i alt		27.313	27.215
Aktiver i alt		29.783.921	29.391.216

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		5.463.044	4.430.198
Forslag til udbytte		105.800	103.400
Egenkapital i alt		6.068.844	5.033.598
Hensættelse til udskudt skat		1.773.200	1.456.400
Hensatte forpligtelser i alt		1.773.200	1.456.400
Gæld til realkreditinstitutter		16.098.024	16.323.587
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	16.098.024	16.323.587
Gæld til realkreditinstitutter		255.157	243.021
Gæld til banker		3.715.339	4.116.800
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.873.357	2.217.810
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.843.853	6.577.631
Gældsforpligtelser i alt		21.941.877	22.901.218
Passiver i alt		29.783.921	29.391.216
	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	-238.498	-323.444
	-238.498	-323.444

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	24.165.669
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	24.165.669
Værdireguleringer til dagsværdi primo	5.198.332
Årets værdireguleringer	392.607
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	0
Værdiregulering til dagsværdier ultimo	5.590.939
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.756.608

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Kreditinstitutter	16.353.181	255.157	16.098.024	13.171.069
	16.353.181	255.157	16.098.024	13.171.069

4. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået renteswaps på 1.400.000 EUR med en rest løbetid på 2-3 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. Skatteforpligtelsen udgør pr. 30. juni 2018 0 kr.

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 2017/18 betalt administrationshonorar til moderselskabet svarende til de brugte ressourcer.