

Blom Fyn A/S
CVR-nr. 31057000
Finlandgade 1
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.02.2016

Dirigent

Navn: Lars Duus Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Blom Fyn A/S
Finlandgade 1
5000 Odense C

CVR-nr.: 31057000

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Ole Feder Madsen, formand

Bent Ove Larsen

Lars Duus Madsen

Direktion

Lars Duus Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Blom Fyn A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.02.2016

Direktion

Lars Duus Madsen

Bestyrelse

Ole Feder Madsen
formand

Bent Ove Larsen

Lars Duus Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Blom Fyn A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Blom Fyn A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 05.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udleje og sælge fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.135 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Selskabets ejendomme er med virkning fra år 2015 værdiansat efter reglerne om investeringsejendomme, hvilket medfører, at ejendommene optages til dagsværdi. Dagsværdien afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra af afkastbaseret beregninger ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendoms- værdi kr.	Egen- kapital kr.*
8,25%	12.546.765	2.984.534
8,00%	12.910.170	3.267.990
7,75% (indregnet værdi i årsrapporten)	13.297.020	3.569.733
7,50%	13.709.661	3.891.592
7,25%	14.150.759	4.235.649

* ved en skatteprocent på 22%

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af udvalgte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Med henblik på at oplyse ejendommenes akutte værdi, er anvendt regnskabspraksis ændret således, at grunde og bygninger nu værdiansættes som investeringsejendomme til dagsværdi. Grunde og bygninger blev tidligere værdiansat til kostpris, med fradrag for afskrivninger. Ændringen har medført en forøgelse af årets resultat på 1.744 t.kr., en stigning i balancesummen på 3.086 t.kr. og en stigning i egenkapitalen på 2.146 t.kr.

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme er i lighed med tidligere år indregnet til amortiseret kostpris. Dagsværdi af renteswap optages under anden gæld, og værdiregulering heraf foretages over egenkapitalen.

Sammenligningstal er tilpasset.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		877.126	872
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>172.276</u>	<u>467</u>
Driftsresultat		1.049.402	1.339
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.934.653	1.425
Andre finansielle indtægter	2	190.907	177
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(982.524)</u>	<u>(1.010)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.192.438	1.931
Skat af ordinært resultat	4	<u>(57.310)</u>	<u>(100)</u>
Årets resultat		<u>2.135.128</u>	<u>1.831</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.135.128</u>	<u>1.831</u>
		<u>2.135.128</u>	<u>1.831</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		13.297.020	13.124
Materielle anlægsaktiver	5	<u>13.297.020</u>	<u>13.124</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.275.909	1.019
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>3.275.909</u>	<u>1.019</u>
Anlægsaktiver		<u>16.572.929</u>	<u>14.143</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.900.262	3.855
Udskudt skat		208.247	311
Tilgodehavende selskabsskat		0	118
Tilgodehavender		<u>4.108.509</u>	<u>4.284</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.108.509</u>	<u>4.284</u>
Aktiver		<u>20.681.438</u>	<u>18.427</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	501.000	501
Overført overskud eller underskud		3.068.733	455
Egenkapital		<u>3.569.733</u>	<u>956</u>
Ansvarlig lånekapital	8	4.900.000	4.900
Gæld til realkreditinstitutter		7.210.950	7.676
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>12.110.950</u>	<u>12.576</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	452.892	436
Bankgæld		2.386.149	2.062
Anden gæld		2.161.714	2.397
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.000.755</u>	<u>4.895</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.111.705</u>	<u>17.471</u>
Passiver		<u>20.681.438</u>	<u>18.427</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	501.000	532.608	1.033.608
Ændring i regnskabspraksis	0	(77.929)	(77.929)
Øvrige egenkapitalposter	0	523.194	523.194
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(44.268)	(44.268)
Årets resultat	0	2.135.128	2.135.128
Egenkapital ultimo	501.000	3.068.733	3.569.733

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme anvendt til udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets investeringsejendomme udgør 7,75% pr. 31. december 2015, og der er i beregningen anvendt en forventet huslejestigning på 3%. Der henvises til følsomhedsanalysen i ledelsesberetningen, hvor det er illustreret, hvordan en ændring af afkastkravet med 0,25%-point i gennemsnit vil påvirke den samlede dagsværdi og egenkapital. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	186.805	177
Øvrige finansielle indtægter	4.102	0
	190.907	177
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	12
Renteomkostninger i øvrigt	982.524	998
	982.524	1.010
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	57.310	100
	57.310	100

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	14.080.312
Kostpris ultimo	14.080.312
Dagsværdireguleringer primo	(955.568)
Årets dagsværdireguleringer	172.276
Dagsværdireguleringer ultimo	(783.292)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.297.020
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	5.000.000
Kostpris ultimo	5.000.000
Nedskrivninger primo	(3.955.739)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(24.983)
Egenkapitalreguleringer	321.978
Andel af årets resultat	1.934.653
Nedskrivninger ultimo	(1.724.091)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.275.909
	Ejerandel %
	Hjemsted
	Retsform
Dattervirksomheder:	
Skjoldgaard Ejendomme A/S	Odense
	A/S
	100,00
	Pålydende værdi kr.
	Nominal værdi kr.
7. Virksomhedskapital	
Aktier	501
	1.000,00
	501.000
	501
	501.000

Noter

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	501.000	501.000	501.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	1.000	0
Virksomhedskapital ultimo	501.000	501.000	501.000	501.000	500.000

8. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for den øvrige gæld. Lånene vil først blive indfriet, når der er tilstrækkelig kapital til at indfri lånene, hvilket tidligst bliver om 5 år.

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	4.900.000	4.900.000
Gæld til realkreditinstitutter	436	452.892	7.210.950	5.399.382
	436	452.892	12.110.950	10.299.382

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.297 t.kr.

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for Niels Mathiesen Ejendomme A/S samt Skjoldgaard Ejendomme A/S.

Noter

12. Ejerforhold

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

L.D.M. Invest ApS, 5462 Morud, 33,3%

O.F.M. Invest ApS, 5762 Vester Skerninge, 33,3%

B.L. Finans ApS, 5000 Odense, 33,3%