



Blom Fyn A/S

Finlandgade 1, 1.
5000 Odense C
CVR-nr. 31057000

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.02.2022

Lars Duus Madsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Blom Fyn A/S
Finlandgade 1, 1.
5000 Odense C

CVR-nr.: 31057000
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Ole Feder Madsen, formand
Bent Ove Larsen
Aase Larsen
Lars Duus Madsen
Rikke Foged Madsen
Lotte Duus Madsen

Direktion

Lars Duus Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28.02.2022

Direktion

Lars Duus Madsen

Bestyrelse

Ole Feder Madsen
formand

Bent Ove Larsen

Aase Larsen

Lars Duus Madsen

Rikke Foged Madsen

Lotte Duus Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Blom Fyn A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blom Fyn A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28.02.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 1.874 t.kr., der af ledelsen betragtes som tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Årets resultat er positivt påvirket med 416 t.kr. vedrørende dagsværdiregulering af ejendomme.

Selskabets ejendomme er 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 t.kr.	Egen- kapital t.kr.*
7,50%	11.754.802	10.739.409
7,25%	12.144.134	11.043.088
7,00% (indregnet værdi i årsrapport)	12.561.276	11.368.459
6,75%	13.009.317	11.717.931
6,50%	13.491.823	12.094.286

* 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. Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes dog at få en vis indvirkning på selskabets resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2022. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		677.527	713.712
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	416.371	149.999
Personaleomkostninger	2	(210.000)	(360.000)
Driftsresultat		883.898	503.711
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.661.923	1.140.881
Andre finansielle indtægter	3	252.164	500.225
Andre finansielle omkostninger	4	(864.007)	(1.022.413)
Resultat før skat		1.933.978	1.122.404
Skat af årets resultat	5	(59.648)	4.065
Årets resultat		1.874.330	1.126.469
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.874.330	1.126.469
Resultatdisponering		1.874.330	1.126.469

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		12.561.276	12.144.905
Materielle aktiver	6	12.561.276	12.144.905
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.202.459	2.666.610
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.970.909	0
Finansielle aktiver	7	6.173.368	2.666.610
Anlægsaktiver		18.734.644	14.811.515
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.072.070	10.916.926
Udskudt skat		0	82.850
Andre tilgodehavender		2.900.000	0
Tilgodehavender		9.972.070	10.999.776
Likvide beholdninger		0	3.605
Omsætningsaktiver		9.972.070	11.003.381
Aktiver		28.706.714	25.814.896

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	8	501.000	501.000
Overført overskud eller underskud		10.867.459	8.993.129
Egenkapital		11.368.459	9.494.129
Udskudt skat		22.931	0
Hensatte forpligtelser		22.931	0
Ansvarlig lånekapital	9	9.700.000	9.700.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.892.740	5.474.921
Langfristede gældsforpligtelser	10	15.592.740	15.174.921
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	10	443.745	386.795
Bankgæld		495.074	48.449
Anden gæld		783.765	710.602
Kortfristede gældsforpligtelser		1.722.584	1.145.846
Gældsforpligtelser		17.315.324	16.320.767
Passiver		28.706.714	25.814.896
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	501.000	8.993.129	9.494.129
Årets resultat	0	1.874.330	1.874.330
Egenkapital ultimo	501.000	10.867.459	11.368.459

Noter

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme anvendt til udlejning er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbase-rede model. Det gennemsnitlige afkast for selskabets investeringsejendomme udgør 7,00% pr. 31. december 2021 (7% pr. 31. december 2020), og der er i beregningen anvendt en forventet huslejestigning. 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.

2 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gager og lønninger	210.000	360.000
	210.000	360.000

Virksomheden har ingen ansatte. Personaleomkostninger består udelukkende af bestyrelseshonorar.

3 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	131.437	498.708
Renteindtægter i øvrigt	108.460	0
Øvrige finansielle indtægter	12.267	1.517
	252.164	500.225

4 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	861.540	978.758
Øvrige finansielle omkostninger	2.467	43.655
	864.007	1.022.413

5 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Ændring af udskudt skat	105.781	52.294
Refusion i sambeskatning	(46.133)	(56.359)
	59.648	(4.065)

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.080.312
Kostpris ultimo	14.080.312
Dagsværdireguleringer primo	(1.935.407)
Årets dagsværdireguleringer	416.371
Dagsværdireguleringer ultimo	(1.519.036)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.561.276

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	5.000.002	0
Tilgange	0	2.970.909
Kostpris ultimo	5.000.002	2.970.909
Nedskrivninger primo	(2.333.392)	0
Andel af årets resultat	1.661.923	0
Udbytte	(1.126.074)	0
Nedskrivninger ultimo	(1.797.543)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.202.459	2.970.909

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Skjoldgaard Ejendomme A/S	Odense	A/S	100

8 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
Aktier	501	1000	501.000
	501		501.000

9 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.

10 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	9.700.000	9.700.000
Gæld til realkreditinstitutter	443.745	386.795	5.892.740	4.141.549
	443.745	386.795	15.592.740	13.841.549

11 Eventualforpligtelser

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

Selskabet er kommanditist i K/S Difko Tårnby I. Selskabets eventualforpligtelse kan opgøres til maksimalt 1.195 t.kr.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.561 t.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

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

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.

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelseshonorar.

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.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 good-will 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.