

Bloms A/S

Sofiendalsvej 94, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 31 77 27 10

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2023

Dirigent:

.....
Tage Thesbjerg

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bloms A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. maj 2023

Direktion:

.....
Jens Enggaard

Bestyrelse:

.....
Jørgen Enggaard
formand

.....
Tage Thesbjerg

.....
Jens Enggaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bloms A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bloms A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 25. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Terp
statsaut. revisor
mne33198

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bloms A/S
Adresse, postnr., by	Sofiendalsvej 94, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	31 77 27 10
Stiftet	1. oktober 2008
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Enggaard, formand Tage Thesbjerg Jens Enggaard
Direktion	Jens Enggaard
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling samt udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 7.423.323 kr. mod et overskud på 4.937.807 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 70.993.252 kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 17.500 t.kr. Primære årsag til negativ værdiregulering skyldes, at der i det normaliserede driftsbudget forekommer mindre driftsresultat fra butikscenter, som følge af mindre huslejeindtægter fra huslejekontrakter med lejere, hvori der indgår omsætningsbestemt husleje.

Ledelsen anser årets resultat som værende utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	10.400.366	8.811.204
2	Personaleomkostninger	-890.132	-872.428
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	9.510.234	7.938.776
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-17.500.000	0
	Resultat før finansielle poster	-7.989.766	7.938.776
	Finansielle indtægter	6.009	0
	Finansielle omkostninger	-1.532.986	-1.607.813
	Resultat før skat	-9.516.743	6.330.963
3	Skat af årets resultat	2.093.420	-1.393.156
	Årets resultat	-7.423.323	4.937.807
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	2.000.000	0
	Overført resultat	-9.423.323	4.937.807
		-7.423.323	4.937.807

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	162.500.000	180.000.000
		162.500.000	180.000.000
	Anlægsaktiver i alt	162.500.000	180.000.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	525.741	1.026.100
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.138.432	2.343.935
	Andre tilgodehavender	25.193	97.663
		1.689.366	3.467.698
	Likvide beholdninger	0	3.232.332
	Omsætningsaktiver i alt	1.689.366	6.700.030
	AKTIVER I ALT	164.189.366	186.700.030
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	14.000.000	14.000.000
	Overført resultat	54.993.252	64.416.575
	Foreslået udbytte	2.000.000	0
	Egenkapital i alt	70.993.252	78.416.575
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	5.804.252	8.552.942
	Hensatte forpligtelser i alt	5.804.252	8.552.942
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	78.087.237	82.845.101
		78.087.237	82.845.101
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.757.862	4.706.614
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	941.901	346.962
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	289.068	522.386
	Gæld til tilknyttede virksomheder	543.403	9.043.403
	Skyldig sambeskatningsbidrag	655.270	291.500
	Deposita	1.218.410	1.246.297
	Anden gæld	898.711	728.250
		9.304.625	16.885.412
	Gældsforpligtelser i alt	87.391.862	99.730.513
	PASSIVER I ALT	164.189.366	186.700.030

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	14.000.000	64.416.575	0	78.416.575
Overført via resultatdisponering	0	-9.423.323	2.000.000	-7.423.323
Egenkapital 31. december 2022	<u>14.000.000</u>	<u>54.993.252</u>	<u>2.000.000</u>	<u>70.993.252</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bloms A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 18.

Indtægter ved udlejning er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrugsomkostninger indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter viderefakturering af afholdte lønninger til Ejerforeningen.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af Jens Enggaard Holding ApS-koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomhederne indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Jens Enggaard Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi foretager ledelsen en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til netto realisationsværdien.

Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger vedrører forudbetalt husleje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	727.738	714.506
Pensioner	136.406	127.869
Andre omkostninger til social sikring	25.988	30.053
	<u>890.132</u>	<u>872.428</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	655.270	291.500
Årets regulering af udskudt skat	-2.748.690	1.101.546
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	110
	<u>-2.093.420</u>	<u>1.393.156</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		191.543.636
Kostpris 31. december 2022		191.543.636
Opskrivninger 1. januar 2022		-11.543.636
Årets værdireguleringer		-17.500.000
Opskrivninger 31. december 2022		-29.043.636
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>162.500.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Investeringsejendomme består af et butikscenter i Skanderborg og en tilhørende restaurant.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Dagsværdien fastsættes således i niveau 3 i dagsværdihierarkiet.

Afkastkravet er fastsat af ledelsen.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. Anvendt forrentningsfaktor for butikscenter udgør 6,50 %pr. 31. december 2022 og er uændret i forhold til anvendt forrentningsfaktor pr. 31. december 2021. Anvendt forrentningsfaktor for restaurant udgør 7,50 %pr. 31. december 2022, mod 8,2 %pr. 31. december 2021.

Omsætning anvendt i det normaliserede driftsbudget stammer fra lejekontrakter for 31 lejemål, fordelt med 30 lejemål for butikscenter og 1 lejemål for restaurant. Der er i de normaliserede driftsbudget ikke anvendt tomgang. Lejemålene kan bringes til ophør i perioden medio 2023 - primo 2030. For lejemål der kan bringes til ophør inden for en kort tidshorisont, er det ledelsens forventning, at der vil kunne ske genudlejning til ny lejer/lejere inden for relativ kort tidshorisont, henset til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Primære årsag til negativ værdiregulering skyldes at der i det normaliserede driftsbudget forekommer mindre driftsresultat fra butikscenter, som følge af mindre huslejeindtægter fra huslejekontrakter med lejere, hvori der indgår omsætningsbestemt husleje.

Følsomhedsanalyse

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2022 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	168.700	162.500	156.278
Egenkapital	75.830	70.994	66.141
Resultat før skat	15.717	9.517	3.295

6 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Virksomheden har indgået aftale om cash pool-ordning med Danske Bank A/S, hvor Jens Enggaard Holding ApS er kontoindehaver og Bloms A/S er underkontoindehaver sammen med virksomhedens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Jens Enggaard Holding ApS retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden.

Bloms A/S' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2022 et indestående på 1.138 t.kr. (pr. 31. december 2021: indestående på 2.344 t.kr.).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
7 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	8.552.942	7.451.396
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.748.690</u>	<u>1.101.546</u>
Udskudt skat 31. december	<u>5.804.252</u>	<u>8.552.942</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	82.845.099	4.757.862	78.087.237	58.532.025
	<u>82.845.099</u>	<u>4.757.862</u>	<u>78.087.237</u>	<u>58.532.025</u>

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Jens Enggaard Holding ApS, CVR-nr. 19 58 51 74, som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 82.845 t.kr., er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 162.500 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med bankforbindelse (bankgæld, 0 t.kr.), har selskabet udstedt ejer-pantebreve på i alt 27.000 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 162.500 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Tage Thesbjerg

Dirigent

På vegne af: BLOMS A/S

Serienummer: 0bbac564-d771-4a98-ab34-5a7a74bc7658

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-25 06:27:17 UTC



Tage Thesbjerg

Bestyrelse

På vegne af: BLOMS A/S

Serienummer: 0bbac564-d771-4a98-ab34-5a7a74bc7658

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-25 06:27:17 UTC



Jørgen Enggaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: BLOMS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-536060736804

IP: 78.157.xxx.xxx

2023-05-25 15:27:41 UTC



Jens Jørgen Enggaard

Direktion

På vegne af: BLOMS A/S

Serienummer: 83827c6a-6250-450e-a7ad-e2a669696b3b

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-26 10:40:57 UTC



Jens Jørgen Enggaard

Bestyrelse

På vegne af: BLOMS A/S

Serienummer: 83827c6a-6250-450e-a7ad-e2a669696b3b

IP: 212.98.xxx.xxx

2023-05-26 10:40:57 UTC



Allan Terp

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3db8ddc0-a72b-41b0-96f4-9194dba55950

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-26 15:25:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: QCL7W-X3W05-A77W3-MMVQ3-MLNBO-GVU2W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>