

# **BLS Ejendomme 1 ApS**

Skelvangsvej 205, 8920 Randers NV

CVR-nr. 31 93 50 40

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2018.

---

Bjarne Tovgaard Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for BLS Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 4. april 2018

### Direktion

Bjarne Tovgaard Nielsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i BLS Ejendomme 1 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for BLS Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Hadsund, den 4. april 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	BLS Ejendomme 1 ApS Skelvangsvej 205 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 31 93 50 40
	Stiftet: 12. januar 2009
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Bjarne Tovgaard Nielsen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Kronjylland, Spentrup

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og opførsel af fast ejendom til salg eller udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien for Trelleborg Allé er fastsat til 40 mio.kr., svarende til ca. 2 mio.kr. pr. ejendom. Dagsværdien for Frøvangen er fastsat til 20 mio.kr., også svarende til ca. 2 mio. kr. pr. ejendom. Dagsværdien for Mariagervej er fastsat til 10 mio.kr., svarende til ca. 2,5 mio.kr. pr. ejendom. Det gennemsnitlige nettoafkastet i procent udgør ca. 4,65%.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.183 t.kr. mod 3.309 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.322 t.kr. mod 4.022 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme er på t.kr. +3.500 før skat og t.kr. +2.730 efter skat. Årets værdiregulering af renteswap som foretages direkte på egenkapital er på t.kr. +1.369 før skat og t.kr. +1.068 efter skat.

Regnskabspraksis er ændret således at værdiregulering af renteswap føres direkte på egenkapitalen. Sammenligningstal for 2016 er tillige tilpasset - der henvises til omtale heraf under "Anvendt regnskabspraksis".

### Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventes en positiv likviditet til konsolidering og gældsafvikling

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BLS Ejendomme 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2017 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven har virksomheden ændret regnskabspraksis for indregning og måling af gæld og renteswaps tilknyttet investeringsejendomme. Tidligere var denne gæld og renteswaps målt til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. I indeværende regnskabsår er gælden tilknyttet investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris. Desuden sker reguleringen af renteswaps i indeværende regnskabsår direkte over egenkapitalen. Praksisændringen har i indeværende år medført resultatmæssig påvirkning på kr. -1.369.077 før skat og kr. -1.067.880 efter skat - da renteswapregulering har været positiv og denne er ført direkte på egenkapital ekskl. selskabsskat.

Fundamental fejl i sammenligningstallene - da lov nr. 738 havde virkning for regnskabsåret 2016 og denne fejlagtig ikke var fuldt, har man valgt at rette sammenligningstallene for 2016. Den resultatmæssige påvirkning er på kr. +2.783.029 før skat og kr. +2.170.763 efter skat. Regulering af renteswappen for ingen egenkapitalmæssige indvirkning, da eneste forskel er at den føres direkte på egenkapitalen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende af følgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.183.359</b>	<b>3.309.261</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.500.000	3.370.132
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.683.359</b>	<b>6.679.393</b>
Andre finansielle indtægter	2.709	23.690
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.144.394	-1.547.133
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.541.674</b>	<b>5.155.950</b>
Skat af årets resultat	-1.219.562	-1.134.310
<b>Årets resultat</b>	<b>4.322.112</b>	<b>4.021.640</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.322.112	4.021.640
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.322.112</b>	<b>4.021.640</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>70.000.000</u>	<u>66.500.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.000.000</u>	<u>66.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>70.000.000</u></b>	<b><u>66.500.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>65.198</u>	<u>98.095</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>65.198</u>	<u>98.095</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.140.341</u>	<u>1.811.116</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.205.539</u></b>	<b><u>1.909.211</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>71.205.539</u></b>	<b><u>68.409.211</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	150.000	150.000
4 Overført resultat	18.268.302	12.878.310
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.418.302</b>	<b>13.028.310</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.735.337	4.214.578
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.735.337</b>	<b>4.214.578</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	39.751.685	39.912.929
Deposita	1.545.850	1.486.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.297.535	41.398.929
Gældsforpligtelser (kortfristet del af langfristet gæld)	163.034	163.034
Modtagne forudbetalinger fra kunder	107.350	106.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.543	30.000
Anden gæld	5.463.438	9.467.660
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.754.365	9.767.394
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>47.051.900</b>	<b>51.166.323</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>71.205.539</b>	<b>68.409.211</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.144.394	1.547.133
	<b><u>1.144.394</u></b>	<b><u>1.547.133</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	46.220.328	41.698.217
Tilgang i årets løb	0	4.522.111
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>46.220.328</u></b>	<b><u>46.220.328</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	20.279.672	16.909.540
Årets regulering til dagsværdi	3.500.000	3.370.132
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>23.779.672</u></b>	<b><u>20.279.672</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>70.000.000</u></b>	<b><u>66.500.000</u></b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	150.000	150.000
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>150.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	12.878.310	11.027.433
Årets overførte overskud eller underskud	4.322.112	4.021.640
Årets værdiregulering af renteswap (ekskl. selskabsskat)	1.067.880	-2.170.763
	<b><u>18.268.302</u></b>	<b><u>12.878.310</u></b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabets realkreditgæld har almindeligt pant i investeringsejendommene som er indregnet til 70 mio. kr., herudover er ejerpantebreve på i alt t.kr. 14.500 stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut (trækningsretter og værdi af renteswap)		