



BLS Ejendomme 1 ApS

Skelvangsvej 205, 8920 Randers NV

CVR-nr. 31 93 50 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2016.

Bjarne Tovgaard Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 15. april 2016

Direktion

Bjarne Tovgaard Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BLS Ejendomme 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BLS Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hadsund, den 15. april 2016

Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 29 31 30 75

Anders Flensted Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	BLS Ejendomme 1 ApS Skelvangsvej 205 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 31 93 50 40
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Direktion	Bjarne Tovgaard Nielsen
Revision	Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS Statsautoriserede Revisorer Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland, Spentrup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og opførelse 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 Trellebog Allé er fastsat til 38 mio. kr., svarende til 1,9 mio. kr. pr. ejendom. Dagsværdien for Frøvungen er fastsat til 19 mio. kr., også svarende til 1,9 mio. kr. pr. ejendom. Nettoafkastet i procent, på de færdigopførte investeringsejendomme, svare til ca. 5,0%.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.631 t.kr. mod 2.833 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.260 t.kr. mod -2.730 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme, realkreditgæld, bankgæld og ikke mindst finansielle instrumenter koblet på gældssiden er samlet reguleret med t.kr. 5.220 før skat. Der henvises til note 3 i årsrapporten.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -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 på 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	2.631.244	2.833.076
Værdiregulering af investeringsejendomme m.m.	5.220.009	-5.216.787
Driftsresultat	7.851.253	-2.383.711
Andre finansielle indtægter	500	500
1 Andre finansielle omkostninger	-1.108.443	-1.017.834
Resultat før skat	6.743.310	-3.401.045
Skat af årets resultat	-1.483.527	670.622
Årets resultat	5.259.783	-2.730.423
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.259.783	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.730.423
Disponeret i alt	5.259.783	-2.730.423

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>58.607.757</u>	<u>54.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.607.757</u>	<u>54.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.607.757</u>	<u>54.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	153.135	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>32.616</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>153.135</u>	<u>32.616</u>
	Likvide beholdninger	<u>20.000</u>	<u>33.736</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>173.135</u>	<u>66.352</u>
	Aktiver i alt	<u>58.780.892</u>	<u>54.066.352</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	150.000	150.000
4	Overført resultat	11.027.433	5.767.650
	Egenkapital i alt	<u>11.177.433</u>	<u>5.917.650</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.692.534	2.209.007
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.692.534</u>	<u>2.209.007</u>
 Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	34.928.386	34.967.749
	Deposita	1.348.250	1.294.750
	Anden langfristet gæld	2.758.850	2.192.020
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.035.486</u>	<u>38.454.519</u>
	Gæld til pengeinstitutter	1.858.286	2.305.528
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	79.350	61.200
	Anden gæld	2.937.803	5.118.448
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.875.439</u>	<u>7.485.176</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>43.910.925</u>	<u>45.939.695</u>
	Passiver i alt	<u>58.780.892</u>	<u>54.066.352</u>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 **Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	6.666
Andre renteomkostninger	1.108.443	1.011.168
	<u>1.108.443</u>	<u>1.017.834</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	40.090.461	40.090.460
Tilgang i årets løb	1.607.756	0
Kostpris 31. december 2015	<u>41.698.217</u>	<u>40.090.460</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	13.909.540	13.909.540
Årets regulering til dagsværdi	3.000.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>16.909.540</u>	<u>13.909.540</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>58.607.757</u>	<u>54.000.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	5.767.650	8.498.073
Årets overførte overskud eller underskud	5.259.783	-2.730.423
	<u>11.027.433</u>	<u>5.767.650</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets realkreditgæld har almindeligt pant i investeringsejendommene, herudover er ejerantebreve på i alt t.kr. 15.000 stillet til sikkerhed for bankgæld.

Herudover er der ikke stillet nogen sikkerhedsstillelser.

Noter

6. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Byggefirma Bjarne Tovgaard Nielsen ApS, Skelvangsvej 205, 8920 Randers NV

Invest 1. ApS, Kong Olafs Vej 25, 8920 Randers NV

LT Invest 1. ApS, Tjørnevej 1, Ø. Tørslev, 8983 Gjerlev J.