

BLS Ejendomme 1 ApS

Mastruphøjvej 12, 8920 8920 Randers NV

CVR-nr. 31 93 50 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2024.

Søren Tovgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for BLS Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers , den 28. maj 2024

Direktion

Søren Tovgaard

Lars Tovgaard Skjøtt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BLS Ejendomme 1 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BLS Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Hadsund, den 28. maj 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	BLS Ejendomme 1 ApS Mastruphøjvej 12 8920 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 31 93 50 40
	Stiftet: 12. januar 2009
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Tovgaard Lars Tovgaard Skjøtt
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland, Mariagervej 47, 8920 Randers NV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning eller måling - dog anvender selskabet dagsværdi indregning for sine investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien for boligenhederne på Trelleborg Allé, Frøvangen og Mariagervej er samlet fastsat til 66,0 mio. kr., svarende til ca. 1,9 mio. kr. pr. boligenhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.250 t.kr. mod 3.112 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.022 t.kr. mod 2.816 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	3.249.591	3.111.696
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	1.500.000
2 Personaleomkostninger	-647.600	-480.000
Driftsresultat	3.601.991	4.131.696
Andre finansielle indtægter	3.943	750
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.010.546	-522.028
Resultat før skat	2.595.388	3.610.418
Skat af årets resultat	-573.838	-794.279
Årets resultat	2.021.550	2.816.139
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.021.550	2.816.139
Disponeret i alt	2.021.550	2.816.139

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>66.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>66.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>66.000.000</u>	<u>65.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	500.000	0
	Andre tilgodehavender	1.424.122	3.152.214
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.433</u>	<u>86.536</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.938.555</u>	<u>3.238.750</u>
	Likvide beholdninger	<u>213.371</u>	<u>30.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.151.926</u>	<u>3.268.750</u>
	Aktiver i alt	<u>68.151.926</u>	<u>68.268.750</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	150.000	150.000
Overført resultat	27.308.667	26.635.029
Egenkapital i alt	27.458.667	26.785.029
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.850.518	5.656.860
Hensatte forpligtelser i alt	5.850.518	5.656.860
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	27.060.949	31.971.845
Deposita	1.421.305	1.466.305
Gæld til kapitalinteresser	4.773.750	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.256.004	33.438.150
Kortfristet del af langfristet gæld	1.008.000	1.278.286
Gæld til pengeinstitutter	0	10.142
Modtagne forudbetalinger fra kunder	51.500	20.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.794	0
Selskabsskat	0	557.390
Anden gæld	521.443	522.693
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.586.737	2.388.711
Gældsforpligtelser i alt	34.842.741	35.826.861
Passiver i alt	68.151.926	68.268.750

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	150.000	14.946.916	15.096.916
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.816.139	2.816.139
Årets værdiregulering af renteswap (ekskl. selskabsskat)	0	8.871.974	8.871.974
Egenkapital 1. januar 2023	150.000	26.635.029	26.785.029
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.021.550	2.021.550
Årets værdiregulering af renteswap (ekskl. selskabsskat)	0	-1.347.912	-1.347.912
	150.000	27.308.667	27.458.667

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	<u>1.000.000</u>	<u>1.500.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.500.000</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>647.600</u>	<u>480.000</u>
	<u>647.600</u>	<u>480.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.010.546</u>	<u>522.028</u>
	<u>1.010.546</u>	<u>522.028</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	<u>46.220.330</u>	<u>46.220.330</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>46.220.330</u>	<u>46.220.330</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	<u>18.779.670</u>	<u>17.279.670</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.000.000</u>	<u>1.500.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>19.779.670</u>	<u>18.779.670</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>66.000.000</u>	<u>65.000.000</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	5,00	4,75
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	17.609	17.343

Følsomhedsanalyse

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,50%	60.400.000	66.000.000	-5.600.000
4,50%	73.500.000	66.000.000	7.500.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets realkreditgæld har almindeligt pant i investeringsejendommene som er indregnet til 66,0 mio. kr., herudover er ejerpantebreve på i alt 14.500 t.kr. stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut (trækningsretter og værdi af renteswap)

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BLS Ejendomme 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.