



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS REVISION & RÅDGIVNING
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen
Henning Studsgaard
Annette Frost Studsgaard
Henning Nielsen
Jette Nielsen

Torvegade 7, 9490 Pandrup
Vestergade 3, 9460 Brovst
Tlf. 99 730 300
CVR-nr. 36 92 02 89
e-mail: hs@hsrevi.dk
www.hsrevi.dk

DANSKE
REVISORER

FSK*

Årsrapport for 2015

5. regnskabsår

Blokhush Ejendomsinvest A/S

c/o Mogens Fransen Isaksvej 51
9490 Pandrup

CVR-nr. 33 36 31 17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. januar 2016.

Dirigent: _____
Mogens Fransen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Blokhush Ejendomsinvest A/S .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 27. januar 2016.

Direktion

Tonni Studsbjerg

Bestyrelse

Mogens Fransen

Niels Christian Hem

Tonni Studsbjerg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Blokhus Ejendomsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Blokhus Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Pandrup, den 27. januar 2016

HS Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 92 02 89

Henning Studsgaard
Registreret revisor
FSR – danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet	Blokhushus Ejendomsinvest A/S c/o Mogens Fransen 9490 Pandrup
	CVR-nr.: 33 36 31 17
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Fransen Niels Christian Hem Tonni Studsbjerg
Direktion	Tonni Studsbjerg
Revisor	HS Revision & Rådgivning Godkendt Revisionspartnerselskab Torvegade 7 9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blokhus Ejendomsinvest A/S for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Finansielle indtægter

Renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Hvetbo Ejendomsinvest A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "Gæld til tilknyttede virksomheder" eller "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder".

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ”bruttofortjeneste”.

Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten ”Nettoopskrivning efter indre værdis metode”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder omfatter tilgodehavende som følge af sambeskatningen.

Udskudt skatteaktiv

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Bruttofortjeneste”.

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

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til tilknyttede virksomheder

Måles til nominel restgæld. Gælden forrentes på markedsvilkår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		960.218	1.311
Andre driftsomkostninger		0	44
Ordinært resultat før finansielle poster		960.218	1.267
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		1.212.362	-167
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		8.408	3
Andre finansielle indtægter		517	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		113.587	109
Andre finansielle omkostninger		226.103	242
Resultat før skat		1.841.815	751
Skat af årets resultat	1	24.824	-986
Årets resultat		1.816.991	1.737
 Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		9.544.079	7.807
Årets resultat		1.816.991	1.737
Til disposition		11.361.070	9.544
Overført til næste år		11.361.070	9.544
Disponeret i alt		11.361.070	9.544

Balance 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		9.200.000	9.000
Materielle anlægsaktiver i alt.....	2	9.200.000	9.000
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	9.724.625	8.512
Finansielle anlægsaktiver i alt.....		9.724.625	8.512
Anlægsaktiver i alt		18.924.625	17.512
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		110.725	153
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		359.114	210
Udskudt skatteaktiv		688.814	854
Tilgodehavender i alt		1.158.653	1.218
Omsætningsaktiver i alt.....		1.158.653	1.218
Aktiver i alt.....		20.083.278	18.730

Balance 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		600.000	600
Overført resultat		11.361.070	9.544
Egenkapital i alt	4	<u>11.961.070</u>	<u>10.144</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		4.648.872	5.144
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	5	<u>4.648.872</u>	<u>5.144</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		334.000	328
Kreditinstitutter i øvrigt		33.439	53
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.437	32
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.953.263	2.840
Anden gæld		120.196	189
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.473.336</u>	<u>3.442</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.122.208</u>	<u>8.586</u>
Passiver i alt.....		<u>20.083.278</u>	<u>18.730</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2015 kr.	2014 tkr.
	Skat af årets resultat	-140.518	-132
	Udskudt skat af årets resultat	165.342	-854
	Skat af årets resultat i alt	24.824	-986

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger kr.
	Kostpris primo	11.455.440
	Kostpris ultimo.....	11.455.440
	Regulering til dagsværdi, primo.....	-2.455.440
	Årets regulering til dagsværdi.....	200.000
	Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.255.440
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....	9.200.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatsen er fastsat på baggrund af det vurderede markedsniveau.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6,5%

3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2015 kr.	2014 tkr.
	Blokhuset (Blokhus) A/S, med hjemsted i Jammerbugt Kommune Ejerandelen er 100%		
	BSF ApS, med hjemsted i Jammerbugt Kommune Ejerandelen er 100%		

Noter til årsrapporten

4	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo.....	600.000	9.544.079	10.144.079
	Årets resultat.....	0	1.816.991	1.816.991
	Saldo ultimo.....	600.000	11.361.070	11.961.070

Selskabskapitalen er sammensat af 600 aktier á DKK 1.000.

Selskabskapitalen er forhøjet med kr. 100.000 i 2013. Der er ikke efterfølgende sket ændringer.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 2.976.000.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 4.983 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.december 2015 udgør tkr. 9.200. Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt tkr. 6.600 til sikkerhed for bankgæld, samt sikkerhed for bankgæld i Spar Hvetbo Fonden. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Den samlede skyldige danske selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hvetbo Ejendomsinvest A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.