



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BLÅLED APS**  
**LEDSAGERVEJ 45, 9500 HOBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2017 - 30. APRIL 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. september 2018

---

Jacob Jacobsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Blåled ApS Ledsagervej 45 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 61 71 39 Stiftet: 13. juli 2012 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. maj 2017 - 30. april 2018
<b>Direktion</b>	Jakob Goul Rømsgaard Jacob Nybo Jacobsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Blåled ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 9. maj 2018

Direktion:

---

Jakob Goul Rømsgaard

---

Jacob Nybo Jacobsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### *Til kapitalejerne i Blåled ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Blåled ApS for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 9. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter boligejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.220.598</b>	<b>27.000</b>
Personaleomkostninger.....	1	-74.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.634.344	3.013.642
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>7.780.942</b>	<b>3.040.642</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-792.993	-394.095
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>6.987.949</b>	<b>2.646.547</b>
Skat af årets resultat.....	3	-1.615.789	-666.551
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>5.372.160</b>	<b>1.979.996</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		5.372.160	1.979.996
<b>I ALT</b> .....		<b>5.372.160</b>	<b>1.979.996</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		42.563.284	15.591.780
Bygninger under opførelse.....		5.612.322	2.720.881
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>48.175.606</b>	<b>18.312.661</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>48.175.606</b>	<b>18.312.661</b>
Andre tilgodehavender.....		0	425.053
Periodeafgrænsningsposter.....		63.590	14.145
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>63.590</b>	<b>439.198</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>358.860</b>	<b>362.745</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>422.450</b>	<b>801.943</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>48.598.056</b>	<b>19.114.604</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		7.406.298	2.034.138
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>7.486.298</b>	<b>2.114.138</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.226.232	610.443
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.226.232</b>	<b>610.443</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.362.611	6.365.201
Gældsbeholdning.....		0	1.965.621
Gæld til associerede virksomheder.....		2.953.750	2.838.931
Deposita.....		661.050	149.400
Anden gæld.....		1.120.033	1.260.037
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>32.097.444</b>	<b>12.579.190</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.563.697	1.108.698
Gæld til pengeinstitutter.....		3.545.397	882.374
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		965.083	1.171.752
Gæld til associerede virksomheder.....		674.217	648.009
Anden gæld.....		2.688	0
Periodeafgrænsningsposter.....		37.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.788.082</b>	<b>3.810.833</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>38.885.526</b>	<b>16.390.023</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>48.598.056</b>	<b>19.114.604</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016/17: 2)			
Løn og gager.....	74.000	0	
	<b>74.000</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	792.993	394.095	
	<b>792.993</b>	<b>394.095</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	1.615.789	666.551	
	<b>1.615.789</b>	<b>666.551</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Investerings- ejendomme	Bygninger under opførelse	
Kostpris 1. maj 2017.....	14.222.519	0	
Tilgang.....	17.616.279	5.612.322	
<b>Kostpris 30. april 2018.....</b>	<b>31.838.798</b>	<b>5.612.322</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2017.....	4.090.142	0	
Årets værdireguleringer.....	6.634.344	0	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2018.....</b>	<b>10.724.486</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018.....</b>	<b>42.563.284</b>	<b>5.612.322</b>	

Ejendommene er beliggende i Hobro og er rækkehuse bygget til beboelse og videresalg. Ejendommene er dels opført i 2016, 2017 og 2018. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år forventes at ligge omkring 2.300 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 915 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 402 tkr., samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,1%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,1% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for området, for den pågældende type ejendom, der kan sælges enkeltvis.

## NOTER

				Note
<b>Egenkapital</b>				<b>5</b>
		Anparts kapital	Overført overskud	
			I alt	
Egenkapital 1. maj 2017.....		80.000	2.034.138	
Forslag til årets resultatdisponering.....			5.372.160	
<b>Egenkapital 30. april 2018.....</b>		<b>80.000</b>	<b>7.406.298</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/5 2017 gæld i alt	30/4 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.481.080	27.649.999	287.388	26.306.139
Gældsbrief.....	2.818.436	1.136.305	1.136.305	0
Gæld til associerede virksomheder	2.838.931	2.953.750	0	2.953.750
Deposita.....	149.400	661.050	0	149.400
Anden gæld.....	1.400.041	1.260.037	140.004	560.016
	<b>13.687.888</b>	<b>33.661.141</b>	<b>1.563.697</b>	<b>29.969.305</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Ingen.				
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.650 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2018 udgør 48.176 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 6.900 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom, dette er deponeret til sikkerhed for bankgæld.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Blåled ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.