



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nytov 12, Box 170
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

BLÅLED APS
LEDSAGERVEJ 45, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. september 2017

Jacob Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Blåled ApS Ledsagervej 45 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 61 71 39 Stiftet: 13. juli 2012 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
Direktion	Jakob Goul Rømsgaard Jacob Nybo Jacobsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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 4. juli 2017

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 2016 - 30. april 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 4. juli 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		27.000	-84.323
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.013.642	1.076.500
Andre finansielle indtægter.....	1	0	34
Andre finansielle omkostninger.....	2	-394.095	-221.521
RESULTAT FØR SKAT		2.646.547	770.690
Skat af årets resultat.....	3	-666.551	0
ÅRETS RESULTAT		1.979.996	770.690
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.979.996	770.690
I ALT		1.979.996	770.690

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		18.312.661	5.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	18.312.661	5.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		18.312.661	5.800.000
Udskudte skatteaktiver.....		0	56.108
Andre tilgodehavender.....		425.053	1.601
Periodeafgrænsningsposter.....		14.145	0
Tilgodehavender.....		439.198	57.709
Likvider.....		362.746	2.948
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		801.944	60.657
AKTIVER.....		19.114.605	5.860.657
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.034.138	54.142
EGENKAPITAL.....	5	2.114.138	134.142
Hensættelse til udskudt skat.....		610.443	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		610.443	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.365.201	0
Gældsbeholdning.....		1.965.621	2.728.575
Gæld til associerede virksomheder.....		2.838.931	2.728.575
Deposita.....		149.400	0
Anden gæld.....		1.260.037	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	12.579.190	5.457.150
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.108.698	0
Gæld til pengeinstitutter.....		882.375	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.159.752	0
Gæld til associerede virksomheder.....		648.009	261.366
Anden gæld.....		12.000	7.999
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.810.834	269.365
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.390.024	5.726.515
PASSIVER.....		19.114.605	5.860.657
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	34	
	0	34	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	394.095	221.521	
	394.095	221.521	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	666.551	0	
	666.551	0	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2016.....		4.723.500	
Tilgang.....		9.499.019	
Kostpris 30. april 2017.....		14.222.519	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2016.....		1.076.500	
Årets værdireguleringer.....		3.013.642	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2017.....		4.090.142	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....		18.312.661	

Ejendommene er beliggende i Hobro og er rækkehuse bygget til beboelse og videresalg. Ejendommene blev opført i 2016/17. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringejendommens driftsafkast og et afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år forventes at ligge omkring 508 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 837 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 125 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, ejendommestypen, 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
Egenkapital					5
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 30. april 2016.....	80.000	1.076.500	-1.022.358	134.142	
Praksisændringer.....		-1.076.500	1.076.500		
Korrigeret egenkapital 1. maj 2016.....	80.000	0	54.142	134.142	
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.979.996	1.979.996	
Egenkapital 30. april 2017.....	80.000	0	2.034.138	2.114.138	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/5 2016 gæld i alt	30/4 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	0	6.481.080	115.879	6.045.018	
Gældsbrief.....	2.728.575	2.818.436	852.815	0	
Gæld til associerede virksomheder	2.728.575	2.838.931	0	2.838.931	
Deposita.....	0	149.400	0	149.400	
Anden gæld.....	0	1.400.041	140.004	700.020	
	5.457.150	13.687.888	1.108.698	9.733.369	
 Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.481 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 18.313 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 6.900 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendom, dette er deponeret til sikkerhed for bankgæld.					
 Medarbejderforhold					9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015/16: 3)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Blåled ApS for 2016/17 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2016/17 udgør en forøgelse af årets resultat med 1.077 tkr. både før og efter skat. Der er ingen påvirkning på balancesummen primo eller ultimo.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.