



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 2022 - 30. APRIL 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. oktober 2023

Jacob Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Blåled ApS Ledsagervej 45 9500 Hobro
	CVR-nr.: 34 61 71 39 Stiftet: 13. juli 2012 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Direktion	Jakob Goul Rømsgaard Jacob Nybo Jacobsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Store Torv 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 12. oktober 2023

Direktion:

Jakob Goul Rømsgaard

Jacob Nybo Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Blåled ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blåled ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 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 revisors 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 revisors 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 for 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hobro, den 12. oktober 2023

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 utilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendom til dagsværdi.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.981.718	3.995.788
Personaleomkostninger.....	1	-319.106	-328.065
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.700.000	-3.100.000
DRIFTSRESULTAT		962.612	567.723
Andre finansielle indtægter.....		111.278	266.614
Andre finansielle omkostninger.....		-1.159.261	-740.555
RESULTAT FØR SKAT		-85.371	93.782
Skat af årets resultat.....	2	12.818	-26.623
ÅRETS RESULTAT		-72.553	67.159
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.000.000	10.000.000
Overført resultat.....		-4.072.553	-9.932.841
I ALT		-72.553	67.159

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		82.400.000	85.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	82.400.000	85.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		82.400.000	85.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		11.400	11.154
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	4	3.195.954	100.328
Andre tilgodehavender.....		0	11.534.348
Periodeafgrænsningsposter.....		142.150	175.168
Tilgodehavender.....		3.349.504	11.820.998
Likvider.....		909.595	1.124.924
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.259.099	12.945.922
AKTIVER.....		86.659.099	98.045.922
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		7.392.768	11.465.321
Forslag til udbytte.....		4.000.000	10.000.000
EGENKAPITAL.....		11.472.768	21.545.321
Hensættelse til udskudt skat.....		4.628.561	5.168.653
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.628.561	5.168.653
Gældsbev.		8.748.386	8.576.849
Gæld til realkreditinstitutter.....		58.747.327	59.281.555
Selskabsskat.....		405.274	584.530
Deposita.....		1.259.700	1.258.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	69.160.687	69.701.434
Gæld til realkreditinstitutter.....		587.911	705.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.500	22.500
Selskabsskat.....		517.530	619.024
Anden gæld.....		111.736	64.255
Periodeafgrænsningsposter.....		157.406	218.825
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.397.083	1.630.514
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		70.557.770	71.331.948
PASSIVER.....		86.659.099	98.045.922
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	80.000	11.465.321	10.000.000	21.545.321
Forslag til resultatdisponering.....		-4.072.553	4.000.000	-72.553
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-10.000.000	-10.000.000
Egenkapital 30. april 2023.....	80.000	7.392.768	4.000.000	11.472.768

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager	306.595	312.966	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.733	6.842	
Andre personaleomkostninger.....	5.778	8.257	
	319.106	328.065	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	527.274	651.530	
Regulering af udskudt skat.....	-540.092	-624.907	
	-12.818	26.623	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2022.....		63.243.436	
Kostpris 30. april 2023.....		63.243.436	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022.....		21.856.564	
Årets værdireguleringer.....		-2.700.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023.....		19.156.564	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....		82.400.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investerings- ejendomme	
Dagsværdi 30. april 2023.....		82.400.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-2.700.000	

Ejendommene er beliggende i Hobro og er rækkehuse bygget til udlejning. Ejendommene er dels opført i 2016-2019. 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 4.169 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 930 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 903 tkr., samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for området, for den pågældende type ejendom, der kan sælges enkeltvis.

NOTER
Note
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse
4

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse udgøres af mellemværende med de 2 kapitalejerselskaber.

Langfristede gældsforpligtelser
5

	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt
Gældsbev.	8.748.386	0	0	8.576.849
Gæld til realkreditinstitutter	59.335.238	587.911	56.825.544	59.987.465
Selskabsskat	405.274	0	0	584.530
Deposita	1.259.700	0	1.258.500	1.258.500
	69.748.598	587.911	58.084.044	70.407.344

Eventualposter mv.
6
Eventualforpligtelser

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 59.335 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 82.400 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 10.900 tkr., med pant i ovenstående investeringsejendom. Dette er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i GV 2019 ApS på 0 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Blåled ApS for 2022/23 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.