

UDVIKLINGSSELSKABET BLINDESTRÆDE ApS

Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

09/03/2017

Jakob Nørrekjær Andersson
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	UDVIKLINGSELSESKABET BLINDESTRÆDE ApS Isefjords Alle 5 4300 Holbæk Telefonnummer: 59481022 CVR-nr: 35386009 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S Isefjords Alle 5 4300 Holbæk DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Udviklingsselskabet Blindestræde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 09/03/2017

Direktion

Lars Petersson

Bestyrelse

Thomas Kullegaard
Formand

Jacob Nørrekjær Andersson

Per Bjørnsholm

Lars Petersson

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i UDVIKLINGSSSELKABET BLINDESTRÆDE ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for UDVIKLINGSSSELKABET BLINDESTRÆDE ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser,

vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

København, 09/03/2017

Anders O. Gjelstrup
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Christian Dalmose Pedersen
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver investering og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør 377 tkr. mod 197 tkr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.837 tkr. mod -178 tkr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Ved bedømmelse af årets resultat skal det anføres at der i 2016 er foretaget nedskrivning på investeringsejendomme med 5,5 mio. kr.

Selskabet har i 2016 øget kapitalen til 200 tkr., overkurs ved emission udgør 9.946 tkr. og egenkapitalen udgør ultimo 2016 4.985 tkr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet med udgangspunkt i et gennemsnitligt afkastkrav på 8,8 %. Afkastkrav er fastsat på grundlag af det aktuelle lejeniveau. Ændring i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter og afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværende med lejere .

Værdiregulering vedrørende investeringsejendomme

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Selskabet er sambeskattet med en række koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

Den af selskabet anvendte afkastmodel tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Afkastmodellen har været benyttet konsistent gennem mange år, og anses af ledelsen som mest velegnet til værdiansættelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 aconto skatter.

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		376.856	197.382
Resultat af ordinær primær drift		376.856	197.382
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-5.544.060	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.581	4.521
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-755.603	-433.302
Ordinært resultat før skat		-5.919.226	-231.399
Skat af årets resultat	1	82.537	53.161
Årets resultat		-5.836.689	-178.238
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.836.689	-178.238
I alt		-5.836.689	-178.238

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		19.885.760	25.429.820
Materielle anlægsaktiver i alt	2	19.885.760	25.429.820
Anlægsaktiver i alt		19.885.760	25.429.820
Tilgodehavende skat		82.537	53.161
Andre tilgodehavender		108.175	145.291
Periodeafgrænsningsposter		13.386	3.296
Tilgodehavender i alt		204.098	201.748
Likvide beholdninger		10.525.911	4.783.905
Omsætningsaktiver i alt		10.730.009	4.985.653
Aktiver i alt		30.615.769	30.415.473

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	3	200.000	100.000
Overkurs ved emission		9.946.209	4.046.209
Overført resultat		-5.161.135	675.553
Egenkapital i alt		4.985.074	4.821.762
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		25.186.583	25.186.584
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		444.112	407.127
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.630.695	25.593.711
Gældsforpligtelser i alt		25.630.695	25.593.711
Passiver i alt		30.615.769	30.415.473

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	100.000	4.046.209	675.554	4.821.763
Kapitalforhøjelse	100.000	5.900.000	0	6.000.000
Årets resultat	0	0	-5.836.689	-5.836.689
Egenkapital, ultimo	200.000	9.946.209	-5.161.135	4.985.074

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	-82.537	-53.161
	-82.537	-53.161

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	25.429.820
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	25.429.820
Reguleringer til dagsværdi primo	0
Årets regulering til dagsværdi	-5.544.060
Regulering til dagsværdi ultimo	-5.544.060
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.885.760

Investeringsejendomme er målt på basis af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en afkastbaseret model. Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendomme. Værdiansættelsen svarer til et årligt afkast på 7,0 - 9,5 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold, afhængigt af beliggenhed, lejere mv. I den udstrækning at markedsrenten og investors rentekrav eller at ejendommens forhold i øvrigt ændres kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	+0,5%
Afkastprocent	8,30%	8,80%	9,30%
Dagsværdi	21.084.000	19.885.760	18.817.000
Ændring i dagsværdi	1.198.240	0	-1.068.760

3. Registreret kapital mv.

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste fem regnskabsår:				
Selskabskapital primo	100.000	80.000	80.000	80.000
Kapitaludvidelse	100.000	20.000	0	0
Selskabskapital ultimo	200.000	100.000	80.000	80.000

4. Oplysning om eventualaktiver

Udskudt skat af midlertidige forskelle i regnskabsmæssige og skattemæssige værdier udgør et aktiv på 1,2 mio. kr. Beløbet er ikke indregnet i balancen, idet der er usikkerhed omkring, hvorvidt selskabet inden for en overskuelig årrække kan foretage udnyttelse heraf.

Oplysning om eventueltforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13,3 mio. kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 19,9 mio. kr.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabet fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Sjælland Ejendomme A/S, Isefjords Alle 5, 4300 Holbæk

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: Sparekassen Sjælland-Fyn A/S, Isefjords Alle 5, Holbæk.