

Bloch Hilker Invest ApS

Hjemstedsadresse: Stokholmsvej 40, 3060 Espergærde

CVR-nummer 28 86 55 70

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. februar 2017

Thomas Bloch
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bloch Hilker Invest ApS Stokholmsvej 40 3060 Espergærde Hjemstedskommune: Helsingør
Direktion	Thomas Bloch
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nordea Stengade 45 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. juli 2005
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i kapitalandele og ejendomme.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Bloch Hilker Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 14. februar 2017.

Direktion

Thomas Bloch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bloch Hilker Invest ApS:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bloch Hilker Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

Helsingør, den 14. februar 2017

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bloch Hilker Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, som følge af overgangen til den nye årsregnskabslov. Overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven er anvendt i forbindelse med den ændrede indregning af prioritetsgæld. Ændringen i regnskabspraksis vil have minimal effekt på resultat og balance i regnskabsåret og sammenligningstal er uændret.

Generelt om indregning og måling

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunkt. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Thomas Bloch Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af ejendomme".

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til anskaffelsesprisen.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen ved forfaldstidspunktet.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Bloch Holding ApS og aktuelle skatteilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under enten "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttoresultat	30.203	-7.772
4 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.017.333	1.973.776
3 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	223.040	0
2 Finansielle indtægter	503	12.061
Finansielle omkostninger	80.718	92.091
Resultat før skat	3.190.361	1.885.974
1 Skat af ordinært resultat	0	0
Årets resultat	3.190.361	1.885.974
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	5.450.000	0
Overført af årets resultat	-2.259.639	1.885.974
Årets resultat, disponeret	3.190.361	1.885.974
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb:		
Der er efter regnskabsårets udløb ekstraordinært udloddet kr.	550.000	0

Balance 31. december

Aktiver

Note	2016	2015
3		
Investeringsejendomme	1.100.000	876.960
Materielle anlægsaktiver	1.100.000	876.960
4		
Kapitalandele i associerede virksomheder	5.544.399	3.592.937
Finansielle anlægsaktiver	5.544.399	3.592.937
Anlægsaktiver	6.644.399	4.469.897
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	542.782
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	25.503	477.061
Andre tilgodehavender	6.850	0
Tilgodehavender	32.353	1.019.843
Likvide beholdninger	33.641	13.641
Omsætningsaktiver	65.994	1.033.484
Aktiver i alt	6.710.393	5.503.381

Balance 31. december

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	798.417	3.058.056
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	<u>923.417</u>	<u>3.183.056</u>
6 Kreditinstitutter	<u>625.066</u>	<u>646.855</u>
Langfristet gæld	<u>625.066</u>	<u>646.855</u>
6 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	21.610	21.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.874	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.574.253	0
Bankgæld	521.573	1.622.440
Anden gæld	32.600	29.600
Kortfristet gæld	<u>5.161.910</u>	<u>1.673.470</u>
Gæld i alt	<u>5.786.976</u>	<u>2.320.325</u>
Passiver i alt	<u>6.710.393</u>	<u>5.503.381</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
1 Selskabsskat		
Aktuel skat af ordinært resultat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	2.301
	<u>0</u>	<u>2.301</u>
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	876.960	0
Årets tilgang	0	876.960
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>876.960</u>	<u>876.960</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets værdireguleringer	223.040	0
Tilbageførte værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>223.040</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.100.000</u>	<u>876.960</u>

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsespris 1. januar	3.592.937	3.592.937
Årets tilgang	2.441.667	0
Årets afgang	-490.205	0
Anskaffelsespris 31. december	5.544.399	3.592.937
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.544.399	3.592.937

Kapitalandele udgøres af:

25% ejerandel i Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS, Hørsholm. Den samlede selskabskapital i Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS, Hørsholm udgør kr. 125.000 og den samlede indre værdi udgør pr. 31. december 2016 kr. 198.341. Resultat for perioden 1. januar til 31. december 2016 udgør kr. 1.673.341.

47,5% ejerandel i Løgstrup, Larsen, Vernstend & Bloch ApS. Den samlede selskabskapital i Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS udgør kr. 125.000 og den samlede indre værdi udgør pr. 31. december 2016 kr. 1.226.251. Resultat for perioden 1. januar til 31. december 2016 udgør kr. 3.501.251.

50% ejerandel i CLTB Ejendomme ApS. Den samlede selskabskapital i CLTB Ejendomme ApS udgør kr. 50.000 og den samlede indre værdi udgør pr. 31. december 2016 kr. 969.363. Resultat for perioden 2. januar til 31. december 2016 udgør kr. 402.627.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	3.058.056	0
Udbetalt udbytte	0	0	-5.450.000
Årets resultat	0	-2.259.639	5.450.000
Egenkapital 31. december	125.000	798.417	0

Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Kreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	538.626	561.135
Forfald 1-5 år	86.440	85.720
Forfald inden 1 år	21.610	21.430
	<u>646.676</u>	<u>668.285</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Thomas Bloch Holding ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 647 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 877.