

# Bloch Hilker Invest ApS

Hjemstedsadresse: Strandvejen 364, 3060 Espergærde

CVR-nummer 28 86 55 70

## Årsrapport 2019

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2020

---

Thomas Bloch  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Bloch Hilker Invest ApS Strandvejen 364 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.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er den globale Corona-krise med Covid-19 opstået. Det er ledelsens forventning at selskabets økonomi ikke vil blive påvirket i væsentlig grad af krisen.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 22. juni 2020.

Direktion

Thomas Bloch

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bloch Hilker Invest ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bloch Hilker Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentlig 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 22. juni 2020  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bloch Hilker Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Under henvisning til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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 administrations-selskab. 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 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.

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

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytter fra de enkelte tilknyttede og associerede virksomheder. Udbytte fra tilknyttede og associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor genindvindingsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### 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 gælds metode 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	2019	2018
Bruttoresultat	273.874	278.171
4 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.393.758	4.681.863
3 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	-122.757
Finansielle indtægter	793	10.098
2 Finansielle omkostninger	320.728	310.994
Resultat før skat	2.347.697	4.536.381
1 Skat af årets resultat	-15.567	0
Årets resultat	2.363.264	4.536.381
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overført af årets resultat	1.963.264	4.536.381
Årets resultat, disponeret	2.363.264	4.536.381
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb:		
Der er efter regnskabsårets udløb ekstraordinært udloddet kr.	0	200.000

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2019	2018	
3	Investeringsejendomme	15.903.969	8.592.828
	Materielle anlægsaktiver	15.903.969	8.592.828
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.281.935	8.282.389
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	25.000
	Finansielle anlægsaktiver	7.281.935	8.307.389
	Anlægsaktiver	23.185.904	16.900.217
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	903.995	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	20.000
	Andre tilgodehavender	112.722	272.503
	Tilgodehavender	1.016.717	292.503
	Likvide beholdninger	1.030.058	2.683.825
	Omsætningsaktiver	2.046.775	2.976.328
	Aktiver i alt	25.232.679	19.876.545

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2019	2018
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	10.365.880	8.402.616
Foreslået udbytte	0	0
6 Egenkapital	10.490.880	8.527.616
Kreditinstitutter	9.473.617	5.830.743
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	1.062.393	1.109.640
7 Langfristet gæld	10.536.010	6.940.383
7 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	354.490	206.689
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.709.373	2.477.066
Anden gæld	1.141.926	1.724.791
Kortfristet gæld	4.205.789	4.408.546
Gæld i alt	14.741.799	11.348.929
Passiver i alt	25.232.679	19.876.545
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
<b>1 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af ordinært resultat	0	0
Skat vedrørende tidligere år	-15.567	0
	<u>-15.567</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder	30.157	58.982
Renteomkostninger i øvrigt	290.571	252.012
	<u>320.728</u>	<u>310.994</u>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	8.206.904	2.086.884
Årets tilgang	7.311.141	7.415.585
Årets afgang	0	-1.295.565
Anskaffelsessum 31. december	<u>15.518.045</u>	<u>8.206.904</u>
Værdireguleringer 1. januar	385.924	663.116
Årets værdireguleringer	0	-122.757
Tilbageførte værdireguleringer	0	-154.435
Værdireguleringer 31. december	<u>385.924</u>	<u>385.924</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.903.969</u>	<u>8.592.828</u>

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 ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018	
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Anskaffelsessum 1. januar	8.282.389	8.290.243	
Årets tilgang	0	1.650.195	
Årets afgang	-1.000.454	-1.658.049	
Anskaffelsessum 31. december	7.281.935	8.282.389	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.281.935	8.282.389	
Kapitalandele kan specificeres således:			
	Ejerandel	Samlede Indre værdi	Samlede resultat 2019
Ejendomsmæglerfirmaet Bloch & Partnere Espergærde ApS, samlede selskabskapital kr. 125.000	51%	1.301.351	2.676.351
Ejendomsmæglerfirmaet Bloch & Partnere Hornbæk ApS, samlede selskabskapital kr. 125.000	61%	997.639	747.639
5 Kapitalandele i associerede virksomheder			
Anskaffelsespris 1. januar	25.000	1.054.528	
Årets tilgang	0	0	
Årets afgang	-25.000	-1.029.528	
Anskaffelsespris 31. december	0	25.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	25.000	

## Noter til årsregnskabet

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	8.402.616	0
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000
Årets resultat	0	1.963.264	400.000
Egenkapital 31. december	125.000	10.365.880	0

2019

2018

### 7 Langfristet gæld

Forfald efter 5 år	8.929.062	5.930.207
Forfald 1-5 år	1.606.948	1.010.176
Forfald inden 1 år	401.737	252.544
	10.937.747	7.192.927

### 8 Eventualforpligtelser

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

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 10.938 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 15.904.