

Bloch Hilker Invest ApS

Hjemstedsadresse: Strandvejen 364, 3060 Espergærde

CVR-nummer 28 86 55 70

Årsrapport 2021

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. august 2022

Thomas Bloch
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

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
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.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 10. august 2022.

Direktion

Thomas Bloch

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Bloch Hilker Invest ApS:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bloch Hilker Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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 10. august 2022

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 2021 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 realkredittån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraxis

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 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.

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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Regnskabspraxis

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 skattetilgodehavender 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
Bruttoresultat	694.402	593.503
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.471.276	2.560.411
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	2.739.628	2.982.192
2 Finansielle omkostninger	389.499	383.325
Resultat før skat	5.515.807	5.752.781
3 Skat af årets resultat	667.426	461.977
Årets resultat	4.848.381	5.290.804
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	4.848.381	5.290.804
Disponeret	4.848.381	5.290.804

Balance 31. december

Aktiver

Note	2021	2020	
4	Investeringsejendomme	30.650.000	26.200.000
	Materielle anlægsaktiver	30.650.000	26.200.000
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.017.559	7.281.935
7	Kapitalandele i kapitalinteresser	20.000	20.000
	Finansielle anlægsaktiver	7.037.559	7.301.935
	Anlægsaktiver	37.687.559	33.501.935
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	597.330	579.932
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	240.000	240.000
	Andre tilgodehavender	612.392	54.816
	Tilgodehavender	1.449.722	874.748
	Likvide beholdninger	767.552	3.451.971
	Omsætningsaktiver	2.217.274	4.326.719
	Aktiver i alt	39.904.833	37.828.654

Balance 31. december

Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	20.505.065	15.656.684
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	20.630.065	15.781.684
Hensættelser til udskudt skat	1.124.085	461.977
Hensatte forpligtelser	1.124.085	461.977
Kreditinstitutter	14.443.561	17.283.469
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	963.714	1.014.257
8 Langfristet gæld	15.407.275	18.297.726
8 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	696.039	299.542
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.400	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.699.549	2.281.809
Skyldig selskabsskat	5.318	0
Anden gæld	334.102	705.916
Kortfristet gæld	2.743.408	3.287.267
Gæld i alt	18.150.683	21.584.993
Passiver i alt	39.904.833	37.828.654
9 Eventualforpligtelser		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	10.365.880	0	10.490.880
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	5.290.804	0	5.290.804
Egenkapital 31. december 2020	125.000	15.656.684	0	15.781.684
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	15.656.684	0	15.781.684
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	4.848.381	0	4.848.381
Egenkapital 31. december 2021	125.000	20.505.065	0	20.630.065

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
1 Personalemkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i tilknyttede virksomheder	25.879	16.244
Renteomkostninger i øvrigt	363.620	367.081
	389.499	383.325
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af ordinært resultat	5.318	0
Ændring i hensættelse til udskudt skat	662.108	461.977
	667.426	461.977
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	23.182.808	15.518.045
Årets tilgang	5.661.148	8.578.839
Årets afgang	-3.334.382	-914.076
Anskaffelsessum 31. december	25.509.574	23.182.808
Værdireguleringer 1. januar	3.017.192	385.924
Årets værdireguleringer	2.739.628	2.982.192
Tilbageførte værdireguleringer	-616.394	-350.924
Værdireguleringer 31. december	5.140.426	3.017.192
Regnskabsmæssig værdi 31. december	30.650.000	26.200.000

Noter til årsregnskabet

5 Investeringsejendomme, fortsat

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.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 2.123. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

	2021	2020
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar	7.281.935	7.281.935
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-264.376	0
Anskaffelsessum 31. december	7.017.559	7.281.935
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.017.559	7.281.935

Kapitalandele kan specificeres således:

	Ejerandel	Samlede Indre værdi	Samlede resultat 2021
Ejendomsmæglerfirmaet Bloch & Partnere Espergærde ApS, samlede selskabskapital kr. 125.000	51%	1.770.727	1.645.727
Ejendomsmæglerfirmaet Bloch & Partnere Hornbæk ApS, samlede selskabskapital kr. 125.000	51%	558.615	1.208.615

Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	<u> </u>	<u> </u>
7 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Anskaffelsessum 1. januar	20.000	0
Årets tilgang	0	20.000
Årets afgang	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsessum 31. december	20.000	20.000
	<u> </u>	<u> </u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	20.000	20.000
	<u> </u>	<u> </u>
8 Langfristet gæld		
Forfald efter 5 år	12.393.863	16.869.156
Forfald 1-5 år	3.013.412	1.428.570
Forfald inden 1 år	746.039	347.678
	<u> </u>	<u> </u>
	16.153.314	18.645.404
	<u> </u>	<u> </u>
9 Eventualforpligtelser		
<p>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.</p>		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 16.153 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 30.650.</p>		
<p>Der er via bank stillet realkredit-garanti på t.kr. 6.000.</p>		
<p>Der er kautioneret for lån nominelt t.kr. 944 vedrørende lån i kapitalinteresser, selskabet JLTB Ejendomme ApS.</p>		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Thomas Bloch

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-873316921012
Tidspunkt for underskrift: 10-08-2022 kl.: 13:34:39
Underskrevet med NemID

Thomas Bloch

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-873316921012
Tidspunkt for underskrift: 10-08-2022 kl.: 13:34:39
Underskrevet med NemID

Jesper Smidt

Som Revisor NEM ID
RID: 1287500629677
Tidspunkt for underskrift: 10-08-2022 kl.: 14:39:58
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 780daaQwzJw248172453