

Aaen & Co.

STATSAUTORISERED E REVISORER

Bloch Hilker Invest ApS

Hjemstedsadresse: Strandvejen 364, 3060 Espergærde

CVR-nummer 28 86 55 70

Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. august 2024

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 15. august 2024.

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 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

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 15. august 2024

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 2023 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.

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 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

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

Kapitalandele i tilknyttede 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 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	2023	2022
Bruttofortjeneste	881.265	584.923
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.503.473	1.007.577
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-129.750	321.902
2 Finansielle omkostninger	541.678	310.865
Resultat før skat	1.713.310	1.603.537
3 Skat af årets resultat	41.764	130.561
Årets resultat	1.671.546	1.472.976
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	1.671.546	1.472.976
Disponeret	1.671.546	1.472.976

Balance 31. december

Aktiver

Note	2023	2022
4		
Investeringsejendomme	30.110.807	30.888.259
Materielle anlægsaktiver	30.110.807	30.888.259
5		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.280.938	7.449.138
Finansielle anlægsaktiver	7.280.938	7.449.138
Anlægsaktiver	37.391.745	38.337.397
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	16.900	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.891.991	1.141.991
Andre tilgodehavender	658.781	240.000
Tilgodehavender	2.567.672	1.381.991
Likvide beholdninger	1.822.748	2.604.536
Omsætningsaktiver	4.390.420	3.986.527
Aktiver i alt	41.782.165	42.323.924

Balance 31. december

Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	23.649.587	21.978.041
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	23.774.587	22.103.041
Hensættelser til udskudt skat	1.093.131	1.125.076
Hensatte forpligtelser	1.093.131	1.125.076
Kreditinstitutter	13.763.027	14.434.215
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	861.878	913.557
6 Langfristet gæld	14.624.905	15.347.772
6 Kortfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	679.535	1.869.981
Gæld til tilknyttede virksomheder	804.004	1.382.923
Skyldig selskabsskat	73.709	129.570
Anden gæld	732.294	365.561
Kortfristet gæld	2.289.542	3.748.035
Gæld i alt	16.914.447	19.095.807
Passiver i alt	41.782.165	42.323.924
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital i alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	20.505.065	0	20.630.065
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.472.976	0	1.472.976
Egenkapital 31. december 2022	<u>125.000</u>	<u>21.978.041</u>	<u>0</u>	<u>22.103.041</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	21.978.041	0	22.103.041
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.671.546	0	1.671.546
Egenkapital 31. december 2023	<u>125.000</u>	<u>23.649.587</u>	<u>0</u>	<u>23.774.587</u>

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i tilknyttede virksomheder	28.329	29.851
Renteomkostninger i øvrigt	513.349	281.014
	<u>541.678</u>	<u>310.865</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af ordinært resultat	73.709	129.570
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-31.945	991
	<u>41.764</u>	<u>130.561</u>
4 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	25.747.833	25.509.574
Årets tilgang	72.548	2.261.357
Årets afgang	-778.950	-2.023.098
Anskaffelsessum 31. december	<u>25.041.431</u>	<u>25.747.833</u>
Værdireguleringer 1. januar	5.140.426	5.140.426
Årets værdireguleringer	-129.750	321.902
Tilbageførte værdireguleringer	58.700	-321.902
Værdireguleringer 31. december	<u>5.069.376</u>	<u>5.140.426</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>30.110.807</u>	<u>30.888.259</u>

Noter til årsregnskabet

4 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. 0. Årets realiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. - 130.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar	7.449.138	7.017.559
Årets tilgang	0	431.579
Årets afgang	-168.200	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>7.280.938</u>	<u>7.449.138</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>7.280.938</u>	<u>7.449.138</u>
6 Langfristet gæld		
Forfald efter 5 år	11.673.671	12.275.962
Forfald 1-5 år	2.951.234	3.071.810
Forfald inden 1 år	729.535	1.919.981
	<u>15.354.440</u>	<u>17.267.753</u>

Noter til årsregnskabet

7 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.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 15.354 er udstedt pantebreve i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 30.111.

Der er kautioneret for lån nominelt t.kr. 884 vedrørende lån i kapitalinteresser, selskabet JLTB Ejendomme ApS.

Der er kautioneret for lån maksimalt t.kr. 1.350 vedrørende lån i tilknyttet virksomhed.