



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

B2 MARGRETHEHØJPARKEN APS
STRANDVEJEN 118, 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. februar 2020

Thomas J. Havemann

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	B2 Margrethehøjparken ApS Strandvejen 118 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 29 91 28 58
	Stiftet: 14. september 2006
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Johan Havemann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for B2 Margrethehøjparken 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.

Hellerup, den 25. februar 2020

Direktion:

Thomas Johan Havemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i B2 Margrethehøjparken ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for B2 Margrethehøjparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 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.

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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

Aalborg, den 25. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 4 boligejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift før finansielle poster og værdiregulering af investeringsejendomme har udvist et tilfredsstillende positivt resultat.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling efter regnskabsårets afslutning.

Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer at resultat efter nettofinansiering, men før eventuel dagsværdiregulering af investeringsejendom, for 2020 vil være positivt påvirket af årets låneomlægninger og forventes ved en uændret lejesituation at udgøre ca. 6,4 mio. kr.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.634.442	7.096.578
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.600.000	1.800.000
DRIFTSRESULTAT		11.234.442	8.896.578
Andre finansielle omkostninger.....	2, 3	-20.059.616	-5.004.131
RESULTAT FØR SKAT		-8.825.174	3.892.447
Skat af årets resultat.....	4	1.941.537	-867.709
ÅRETS RESULTAT		-6.883.637	3.024.738
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	2.900.000
Overført resultat.....		-6.883.637	124.738
I ALT		-6.883.637	3.024.738

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		245.800.000	243.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	245.800.000	243.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		245.800.000	243.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		55.941	171.364
Tilgodehavende selskabsskat.....		433.017	0
Periodeafgrænsningsposter.....		41.009	39.966
Tilgodehavender.....		529.967	211.330
Likvide beholdninger.....		3.466	208.459
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		533.433	419.789
AKTIVER.....		246.333.433	243.619.789
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		59.946.953	66.830.591
Forslag til udbytte.....		0	2.900.000
EGENKAPITAL.....	6	60.446.953	70.230.591
Hensættelse til udskudt skat.....		14.540.114	16.339.149
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		14.540.114	16.339.149
Gæld til realkreditinstitutter.....		158.988.117	149.585.329
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	158.988.117	149.585.329
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.370.718	224.905
Gæld til pengeinstitutter.....		349.655	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		103.400	145.049
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.969.909	1.614.354
Selskabsskat.....		290.514	638.867
Anden gæld.....		3.379.076	3.854.740
Periodeafgrænsningsposter.....		894.977	986.805
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.358.249	7.464.720
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		171.346.366	157.050.049
PASSIVER.....		246.333.433	243.619.789
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018: 1)

1

Der udbetales ikke løn i selskabet, men et administrationshonorar til moderselskabet, der administrerer koncernens udlejning og afholder koncernens samlede lønomkostninger.

	2019 kr.	2018 kr.
Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	27.800	24.500
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	20.031.816	4.979.631
	20.059.616	5.004.131

2

Særlige poster

I forbindelse med låneomlægning er der udgiftsført differencerenter og restamortisering af låneomkostninger inklusive kursreguleringer for i alt 16.910 tkr. Beløbet indgår i resultatopgørelsen under "Andre finansielle omkostninger".

3

	2019 kr.	2018 kr.
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-142.503	638.867
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	11.372
Regulering af udskudt skat.....	-1.799.034	217.470
	-1.941.537	867.709

4

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	185.528.447
Kostpris 31. december 2019.....	185.528.447
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	57.671.553
Årets værdireguleringer.....	2.600.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	60.271.553
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	245.800.000

5

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Aarhus er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat, og et vurderet afkastkrav på 4,25 %, hvilket er uændret i forhold til 2018. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

NOTER

					Note
Egenkapital					6
		Selskabs-	Overført	Forslag til	
		kapital	overskud	udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....		500.000	66.830.590	2.900.000	70.230.590
Betalt udbytte.....				-2.900.000	-2.900.000
Forslag til resultatdisponering.....			-6.883.637		-6.883.637
Egenkapital 31. december 2019.....		500.000	59.946.953	0	60.446.953
 Langfristede gældsforpligtelser					 7
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	160.358.835	1.370.718	155.630.000	149.810.234	224.905
	160.358.835	1.370.718	155.630.000	149.810.234	224.905
 Eventualposter mv.					 8
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for B2 Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. 162.427 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 245.800 tkr.					
Selskabet har via pantebrev nom. 17.300 tkr. i ejendomme med en bogført værdi på 245.800 tkr. stillet sikkerhed for koncernens gæld.					
Til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitut, er der givet pant nom. 10.000 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 245.800 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed via pant nom. 6.570 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 245.800 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B2 Margrethehøjparken ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.