



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. maj 2023

Thomas J. Havemann

CVR-NR. 29 91 28 58

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	B2 Margrethehøjparken ApS Strandvejen 118 2900 Hellerup
	Hjemmeside: www.margrethehøjparken.dk
	CVR-nr.: 29 91 28 58
	Stiftet: 14. september 2006
	Kommune: 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17. maj 2023

Direktion:

Thomas Johan Havemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i B2 Margrethehøjparken ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for B2 Margrethehøjparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aalborg, den 17. maj 2023

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 efter renter, men før værdireguleringer af ejendom, har udvist et tilfredsstillende positivt resultat.

Der forventes ligeledes et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Den primære del af selskabets realkreditgæld er optaget som fastforrentet obligationsgæld. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Kursværdien af realkreditgælden er naturligt påvirket af udviklingen i markedrenten. Pr. 31. december 2022 er der en ikke ubetydelig urealiseret kursgevinst på realkreditgælden. Såfremt en eventuel kursgevinst indtægtsføres, vil dette have en positiv påvirkning på soliditeten.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.257.996	7.117.435
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.200.000	-9.300.000
DRIFTSRESULTAT		7.057.996	-2.182.565
Andre finansielle indtægter.....	1	12.382	564
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.479.117	-2.325.003
RESULTAT FØR SKAT		4.591.261	-4.507.004
Skat af årets resultat.....	3	-1.010.077	991.540
ÅRETS RESULTAT		3.581.184	-3.515.464
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.581.184	-3.515.464
I ALT		3.581.184	-3.515.464

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		275.700.000	276.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	275.700.000	276.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		275.700.000	276.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		183.635	195.200
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.358.740	0
Periodeafgrænsningsposter.....		24.717	30.540
Tilgodehavender.....		2.567.092	225.740
Likvide beholdninger.....		27.994	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.595.086	225.740
AKTIVER.....		278.295.086	277.125.740
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		95.873.531	92.292.346
EGENKAPITAL.....		96.373.531	92.792.346
Hensættelse til udskudt skat.....		21.346.643	21.631.530
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		21.346.643	21.631.530
Gæld til realkreditinstitutter.....		155.865.833	156.569.218
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	155.865.833	156.569.218
Gæld til realkreditinstitutter.....		904.820	1.339.173
Gæld til pengeinstitutter.....		0	23.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		153.418	141.940
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	970.111
Selskabsskat.....		1.294.964	1.075.120
Anden gæld.....		2.035.138	2.194.946
Periodeafgrænsningsposter.....		320.739	387.675
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.709.079	6.132.646
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		160.574.912	162.701.864
PASSIVER.....		278.295.086	277.125.740
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	500.000	92.292.347	92.792.347
Forslag til resultatdisponering.....		3.581.184	3.581.184
Egenkapital 31. december 2022.....	500.000	95.873.531	96.373.531

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	11.700	0	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	682	564	
	12.382	564	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	6.300	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.479.117	2.318.703	
	2.479.117	2.325.003	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.294.964	1.075.120	3
Regulering af udskudt skat.....	-284.887	-2.066.660	
	1.010.077	-991.540	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	4
Kostpris 1. januar 2022.....		185.528.447	
Kostpris 31. december 2022.....		185.528.447	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		91.371.553	
Årets værdireguleringer.....		-1.200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		90.171.553	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		275.700.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....		275.700.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.200.000	

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Aarhus består af boligudlejning. Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat i et normalindtjeningsår, og et vurderet afkastkrav på 3,75 - 4 %. 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.

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	5
Gæld til realkreditinstitutter	156.770.653	904.820	152.495.361	157.908.391	
	156.770.653	904.820	152.495.361	157.908.391	

Den primære del af selskabets realkreditgæld er optaget som fastforrentet obligationsgæld. Gælden indregnes til amortiseret kostpris. Kursværdien af realkreditgælden er naturligt påvirket af udviklingen i markedsrenten. Pr. 31. december 2022 er der en ikke ubetydelig urealiseret kursgevinst på realkreditgælden. Såfremt en eventuel kursgevinst indtægtsføres, vil dette have en positiv påvirkning på soliditeten.

Eventualposter mv.	6
---------------------------	----------

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 158.557 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 275.700 tkr.

Selskabet har via pantebrev nom. 17.300 tkr. i ejendomme med en bogført værdi på 275.700 tkr. stillet sikkerhed for gæld i Utility Development A/S. Pantebreve er tillige stillet til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank A/S på balancedagen udgørende et indestående.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der stillet sikkerhed, nom. 3.600 tkr., i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 275.700 tkr.

	2022	2021	
Medarbejderforhold			8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for B2 Margrethehøjparken ApS for 2022 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 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.