

# Blåkild ApS

Rungsted Strandvej 86, 2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr. 31 76 83 49

## Årsrapport for regnskabsåret 01.06.19 - 31.05.20

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.11.20

Søren Skovsted  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Blåkild ApS  
Rungsted Strandvej 86  
2960 Rungsted Kyst

Hjemsted: Hørsholm  
CVR-nr.: 31 76 83 49  
Regnskabsår: 01.06 - 31.05

---

**Direktion**

---

Søren Skovsted  
Erik Metellus Christensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.19 - 31.05.20 for Blåkild ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.19 - 31.05.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 13. november 2020

**Direktionen**

Søren Skovsted

Erik Metellus Christensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Blåkild ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Blåkild ApS for regnskabsåret 01.06.19 - 31.05.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 13. november 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

Note		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.658.272</b>	<b>4.705.618</b>
2	Personaleomkostninger	-2.494.304	-3.915.302
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.163.968</b>	<b>790.316</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	35.129	6.266.126
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>2.199.097</b>	<b>7.056.442</b>
3	Finansielle indtægter	89.061	0
4	Finansielle omkostninger	-840.652	-367.970
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.447.506</b>	<b>6.688.472</b>
	Skat af årets resultat	-318.892	-1.472.832
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.128.614</b>	<b>5.215.640</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
	Overført resultat	-1.371.386	5.215.640
	<b>I alt</b>	<b>1.128.614</b>	<b>5.215.640</b>

<b>AKTIVER</b>		31.05.20	31.05.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	44.100.000	40.000.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.100.000</b>	<b>40.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>44.100.000</b>	<b>40.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	138.675	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.818.926	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.957.601</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>78.989</b>	<b>619.810</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.036.590</b>	<b>619.810</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>48.136.590</b>	<b>40.619.810</b>

<b>PASSIVER</b>		31.05.20	31.05.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	10.064.723	11.436.109
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.689.723</b>	<b>11.561.109</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.738.264	3.194.269
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.738.264</b>	<b>3.194.269</b>
6	Gæld til realkreditinstitutter	29.824.264	5.949.020
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>29.824.264</b>	<b>5.949.020</b>
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	655.512	365.095
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	13.159.831
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.691.066
	Anden gæld	1.228.827	699.420
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.884.339</b>	<b>19.915.412</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.708.603</b>	<b>25.864.432</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>48.136.590</b>	<b>40.619.810</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse for 01.06.19 - 31.05.20			
Saldo pr. 01.06.19	125.000	11.436.109	0
Forslag til resultatdisponering	0	-1.371.386	2.500.000
Saldo pr. 31.05.20	125.000	10.064.723	2.500.000

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, som udlejes til privat beboelse og erhverv.

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.078.921	3.235.250
Pensioner	248.895	266.978
Andre omkostninger til social sikring	50.027	47.577
Andre personaleomkostninger	116.461	365.497
I alt	2.494.304	3.915.302
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	5	8

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	89.061	0
I alt	89.061	0

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	348.266	140.840
Renteomkostninger i øvrigt	301.461	187.969
Øvrige finansielle omkostninger	190.925	39.161
Øvrige finansielle omkostninger i alt	492.386	227.130
I alt	840.652	367.970

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.06.19	28.589.891
Tilgang i året	4.064.443
Kostpris pr. 31.05.20	32.654.334
Dagsværdireguleringer pr. 01.06.19	11.410.537
Dagsværdireguleringer i året	35.129
Dagsværdireguleringer pr. 31.05.20	11.445.666
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.20	44.100.000

**5. Materielle anlægsaktiver** - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.489 og et afkastkrav på 5,64%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.794. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.05.20	Gæld i alt 31.05.19
Gæld til realkreditinstitutter	655.512	27.352.961	30.479.776	6.314.115
I alt	655.512	27.352.961	30.479.776	6.314.115

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Kildegården Invest Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 30.480 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 44.100.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter vareforbrug, løn og gager og andre interne omkostninger, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.