

# Blåkild ApS

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

## Årsrapport for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 05.11.21

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 01.06.20 - 31.05.21 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. 31.05.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.20 - 31.05.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 2. november 2021

**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 01.06.20 - 31.05.21 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 revisors 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 2. november 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31404

| Note                                   |  | 2020/21<br>DKK   | 2019/20<br>DKK   |
|--|--|------------------|------------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>3.803.762</b> | <b>4.658.272</b> |
| 2                                      | Personaleomkostninger                        | -1.750.363       | -2.494.304       |
|  | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>2.053.399</b> | <b>2.163.968</b> |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 163.217          | 35.129           |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>2.216.616</b> | <b>2.199.097</b> |
| 3                                      | Finansielle indtægter                        | 25.697           | 89.061           |
| 4                                      | Finansielle omkostninger                     | -243.166         | -840.652         |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>1.999.147</b> | <b>1.447.506</b> |
|  | Skat af årets resultat                       | -439.812         | -318.892         |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>1.559.335</b> | <b>1.128.614</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |  |                  |                  |
|  | Forslag til udbytte for regnskabsåret        | 1.600.000        | 2.500.000        |
|  | Overført resultat                            | -40.665          | -1.371.386       |
|  | <b>I alt</b>                                 | <b>1.559.335</b> | <b>1.128.614</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.05.21          | 31.05.20          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                        | 46.000.000        | 44.100.000        |
| 5              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>46.000.000</b> | <b>44.100.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>46.000.000</b> | <b>44.100.000</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 31.089            | 138.675           |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 654.141           | 3.818.926         |
|                | Andre tilgodehavender                        | 37.413            | 0                 |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>722.643</b>    | <b>3.957.601</b>  |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>73.789</b>     | <b>78.989</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>796.432</b>    | <b>4.036.590</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>46.796.432</b> | <b>48.136.590</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.05.21          | 31.05.20          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 125.000           | 125.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 10.024.058        | 10.064.723        |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 1.600.000         | 2.500.000         |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>11.749.058</b> | <b>12.689.723</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 4.458.844         | 3.738.264         |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>4.458.844</b>  | <b>3.738.264</b>  |
| 6               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 29.146.129        | 29.824.264        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>29.146.129</b> | <b>29.824.264</b> |
| 6               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 701.552           | 655.512           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 5.853             | 0                 |
|                 | Deposita   | 491.145           | 480.972           |
|                 | Anden gæld   | 233.666           | 670.307           |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 10.185            | 77.548            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.442.401</b>  | <b>1.884.339</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>30.588.530</b> | <b>31.708.603</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>46.796.432</b> | <b>48.136.590</b> |

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|----------------------|--|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.06.19 -<br>31.05.20 |                      |                      |  |                      |
| Saldo pr. 01.06.19                              | 125.000              | 11.436.109           | 0  | 11.561.109           |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | -1.371.386           | 2.500.000  | 1.128.614            |
| Saldo pr. 31.05.20                              | 125.000              | 10.064.723           | 2.500.000  | 12.689.723           |
| Egenkapitalopgørelse for 01.06.20 -<br>31.05.21 |                      |                      |  |                      |
| Saldo pr. 01.06.20                              | 125.000              | 10.064.723           | 2.500.000  | 12.689.723           |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0                    | -2.500.000                                       | -2.500.000           |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | -40.665              | 1.600.000  | 1.559.335            |
| Saldo pr. 31.05.21                              | 125.000              | 10.024.058           | 1.600.000  | 11.749.058           |

## 1. Væsentligste aktiviteter

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

|  | 2020/21<br>DKK | 2019/20<br>DKK |
|--|----------------|----------------|
|--|----------------|----------------|

## 2. Personaleomkostninger

|                                       |           |           |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Lønninger                             | 0         | 2.078.921 |
| Pensioner                             | 1.730.882 | 248.895   |
| Andre omkostninger til social sikring | 278       | 50.027    |
| Andre personaleomkostninger           | 19.203    | 116.461   |
| I alt                                 | 1.750.363 | 2.494.304 |

|  |   |   |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 1 | 5 |
|--|---|---|

## 3. Finansielle indtægter

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 25.697 | 89.061 |
| I alt                                       | 25.697 | 89.061 |

## 4. Finansielle omkostninger

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 67      | 348.266 |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 219.680 | 301.461 |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 23.419  | 190.925 |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 243.099 | 492.386 |
| I alt  | 243.166 | 840.652 |

**5. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.06.20              | 32.654.334                 |
| Tilgang i året                     | 1.736.783                  |
| Kostpris pr. 31.05.21              | 34.391.117                 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.06.20 | 11.445.666                 |
| Dagsværdireguleringer i året       | 163.217                    |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.05.21 | 11.608.883                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.05.21 | 46.000.000                 |

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.05.21 | Gæld i alt<br>31.05.20 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 701.552             | 26.641.355             | 29.847.681             | 30.479.776             |
| I alt                          | 701.552             | 26.641.355             | 29.847.681             | 30.479.776             |

## 7. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | I alt      |
|---|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.05.21                                      | 46.000.000                 | 46.000.000 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 163.217                    | 163.217    |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.492 og et afkastkrav på 5,42%. 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 2.797. 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.

## 8. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. 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.

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 30.179 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 46.000.

## 10. 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 fra 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.

**10. 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 salgsmarkedsomkostninger og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme 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.

## 10. 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 salgsomkostninger 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.



## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Egenkapital

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

### 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.