



LINDEBERG
STORM
FISCHER
Vi skaber løsninger

BL6 ApS

**c/o Bjørnsholm A/S
Bredgade 25 F
1260 København K**

CVR-nr. 36 54 84 36

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. august 2020

Thomas Weitemeyer
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	14
Balance pr. 31. december 2019	15
Noter til årsrapporten	17

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for BL6 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. august 2020

Direktion

Hans Peter Hertz
direktør

Bestyrelse

Thomas Weitemeyer
formand

Hans Peter Hertz

Peter Vinther Bjerregaard

Håkon Bringsværd

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BL6 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BL6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 oprettholder 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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 den øverste ledelse 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. august 2020

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 37 82 10 55

John Lindeberg Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34093

Selskabsoplysninger

Selskabet

BL6 ApS
c/o Bjørnsholm A/S
Bredgade 25 F
1260 København K

CVR-nr.: 36 54 84 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: København

Bestyrelse

Thomas Weitemeyer, formand
Hans Peter Hertz
Peter Vinther Bjerregaard
Håkon Bringsværd

Direktion

Hans Peter Hertz, direktør

Revision

Lindeberg Storm Fischer
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Esplanaden 7, 2. th.
1263 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje-, udvikle- og udleje fast ejendom.

Markedsværdien er baseret på indgående lejekontrakter, kreditvurdering fra realkreditinstitut samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 5,00%.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BL6 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udleje af fastejendom indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for lejens periode, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og amortisering af tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		2.247.818	1.295.498
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-18.146	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.229.672	1.295.498
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.528.556	158.534
Resultat før finansielle poster		4.758.228	1.454.032
Finansielle indtægter	3	19.279	19.279
Finansielle omkostninger	4	-786.779	-742.831
Resultat før skat		3.990.728	730.480
Skat af årets resultat	5	-878.134	-160.706
Årets resultat		3.112.594	569.774
Foreslået udbytte		1.750.000	0
Ekstraordinært udbytte		0	13.475.000
Overført resultat		1.362.594	-12.905.226
		3.112.594	569.774

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> kr.	<u>31.12.2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	77.200.000	73.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	183.473	0
Materielle anlægsaktiver		<u>77.383.473</u>	<u>73.500.000</u>
Andre tilgodehavender	8	947.463	947.463
Finansielle anlægsaktiver		<u>947.463</u>	<u>947.463</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>78.330.936</u>	<u>74.447.463</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		491.001	471.722
Andre tilgodehavender		191.598	326.929
Periodeafgrænsningsposter		61.639	46.574
Tilgodehavender		<u>744.238</u>	<u>845.225</u>
Likvide beholdninger		<u>1.431.142</u>	<u>1.893.512</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.175.380</u>	<u>2.738.737</u>
Aktiver i alt		<u>80.506.316</u>	<u>77.186.200</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> kr.	<u>31.12.2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		76.924	76.924
Overført resultat		28.647.492	27.284.897
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.750.000	0
Egenkapital	9	<u>30.474.416</u>	<u>27.361.821</u>
Hensættelse til udskudt skat		8.540.016	7.976.638
Hensatte forpligtelser i alt		<u>8.540.016</u>	<u>7.976.638</u>
Gæld til realkreditinstitutter		37.093.347	38.042.704
Gæld til tilknyttede virksomheder		210.303	154.292
Deposita		972.860	1.025.059
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>38.276.510</u>	<u>39.222.055</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	948.285	929.839
Modtagne forudbetalinger fra lejere		15.110	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		474.294	607.385
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		80.000	92.875
Skyldigt sambeskatningsbidrag		314.756	125.828
Anden gæld		1.382.929	669.759
Periodeafgrænsningsposter		0	200.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.215.374</u>	<u>2.625.686</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>41.491.884</u>	<u>41.847.741</u>
Passiver i alt		<u>80.506.316</u>	<u>77.186.200</u>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Noter

	2019 <u>kr.</u>	2018 <u>kr.</u>
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	18.146	0
	18.146	0
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2.528.556	158.534
Værdiregulering investeringsejendomme	2.528.556	158.534
	2.528.556	158.534
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.279	19.279
	19.279	19.279
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	46.202	95.461
Andre finansielle omkostninger	740.577	647.370
	786.779	742.831
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	314.756	125.828
Årets udskudte skat	563.378	34.878
	878.134	160.706

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	37.197.618
Tilgang i årets løb	<u>1.171.444</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>38.369.062</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	36.302.382
Årets værdireguleringer	<u>2.528.556</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>38.830.938</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>77.200.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Markedsværdien er baseret på indgået lejekontrakter, samt et forsigtigt skøn af markedsværdien. Ejendommen er optaget til et afkastkrav på 5,00 %. Ledelsen har anvendt den afkastbaserede model.

Ejerlejlighedernes samlede areal udgør 3.589 m² og består af 3-4 erhvervslejemål. Den årlige normeret leje udgør t.kr. 4.400. Ejendommen er udlejet til erhvervslejemål og er på balancetidspunktet i proces omkring udlejning af tomme lejemål. Ejendommen er beliggende på Blegdamsvej 6, 2200 København N. Ejendommen forventes fuldt udlejet og optimeret indenfor et par år.

Der vurderes ikke at være væsentlig usikkerhed ved det udførte skøn.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er anvendt en leje på mellem 900 - 1.850 kr. pr. m².

Tomgangslejen er fastlagt til 6% af lejeindtægterne, idet ejendommen på balancetidspunktet er i proces med udlejning og indretning af erhvervslejemål.

Driftsomkostningerne udgør 75,00 kr. pr. m² svarende til ca. 6% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 20 kr. pr. m², svarende ca. 2 % af lejeindtægterne.

Noter

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,00%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,50	5,00	5,50
Dagsværdi	86.225.000	77.200.000	69.825.000
Ændring i dagsværdi	9.025.000	0	-7.375.000

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i årets løb	<u>201.619</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>201.619</u>
Årets afskrivninger	<u>18.146</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>18.146</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>183.473</u></u>

8 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar 2019	<u>947.463</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>947.463</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u><u>947.463</u></u>

Noter

9 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	76.924	27.284.898	0	27.361.822
Årets resultat	0	1.362.594	1.750.000	3.112.594
Egenkapital 31. december 2019	76.924	28.647.492	1.750.000	30.474.416

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinær t udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	76.924	40.190.123	0	40.267.047
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-13.475.000	-13.475.000
Årets resultat	0	-12.905.226	13.475.000	569.774
Egenkapital 31. december 2018	76.924	27.284.897	0	27.361.821

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2019	76.924	76.924	76.924	50.000	0
Tilgang i året	0	0	0	26.924	50.000
Virksomhedskapital	76.924	76.924	76.924	76.924	50.000

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	38.972.543	38.041.632	948.285	32.610.848
Gæld til tilknyttede virksomheder	154.292	210.303	0	0
Deposita	1.025.059	972.860	0	972.860
	40.151.894	39.224.795	948.285	33.583.708

Noter

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HP Holding 2001 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2015 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2015 eller senere.

Selskabet har indgået aftaler om ejendomsadministration mv., som kan opsiges med 3-6 måneders varsel. I alt andrager disse en værdi på t.DKK 50.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 38.042 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.DKK 77.200, skønnes t.DKK 39.420 at være omfattet af pantsætningen.