

Block F ApS
Vestagervej 5, 2100 København Ø

CVR-nr. 36 96 02 56

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. november 2016.

Steffen Ebdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Block F ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11. november 2016

Direktion

Steffen Ebdrup
direktør

Chalotte Köhne
direktør

Henrik Jensen
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Block F ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Block F ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. november 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Preben Dunker
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Block F ApS Vestagervej 5 2100 København Ø
	CVR-nr.: 36 96 02 56
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 2. regnskabsår
Direktion	Steffen Ebdrup, direktør Chalotte Köhne, direktør Henrik Jensen, direktør
Revision	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
Bankforbindelse	Danske Bank, Girostrøget 1, 0800 Høje Taastrup
Modervirksomhed	De Forenede Ejendomsselskaber A/S

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Block F ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter alene 30. juni 2015 hvorfor de ikke er direkte sammenlignelige med indeværende 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Block F ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteforpligtelser eller skatteaktiv indregnes med 22%.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2015 - 30/6 2016	30/6 2015 - 30/6 2015
Bruttotab	-52.005	-7.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	465.980	0
Resultat før skat	413.975	-7.000
Skat af årets resultat	-93.223	0
Årets resultat	320.752	-7.000
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	320.752	0
Disponeret fra overført resultat	0	-7.000
Disponeret i alt	320.752	-7.000

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	164.780.648	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>164.780.648</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>164.780.648</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	24.189.441	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>80.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>24.189.441</u>	<u>80.000</u>
Likvide beholdninger	<u>90.000</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>24.279.441</u>	<u>80.000</u>
Aktiver i alt	<u>189.060.089</u>	<u>80.000</u>

Balance 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	90.000	80.000
4 Overkurs ved emission	63.150.504	0
5 Overført resultat	313.752	-7.000
Egenkapital i alt	<u>63.554.256</u>	<u>73.000</u>
Gældsforpligtelser		
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	71.192	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>71.192</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitutter	111.546.082	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.752.908	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	113.620	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	22.031	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>125.434.641</u>	<u>7.000</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>125.505.833</u>	<u>7.000</u>
Passiver i alt	<u>189.060.089</u>	<u>80.000</u>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7 **Eventualposter**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning til boligformål og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb	<u>164.780.648</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>164.780.648</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>164.780.648</u>	<u>0</u>

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
Kapitaludvidelse, apportindskud	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	<u>90.000</u>	<u>80.000</u>

4. Overkurs ved emission

Årets overkurs ved emission	<u>63.150.504</u>	<u>0</u>
	<u>63.150.504</u>	<u>0</u>

5. Overført resultat

Overført resultat primo	-7.000	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>320.752</u>	<u>-7.000</u>
	<u>313.752</u>	<u>-7.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er deponeret ejerpantebreve på 65.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet ligger yderligere til sikkerhed for de med selskabet koncernforbundne selskaber De Forenede Ejendomsselskaber A/S, Block P2 ApS, Block GKL3 ApS, Block D2 ApS, Billigere Bedre Boliger A/S, Trøffelgrisen A/S og Vildkilde Ejendomme ApS' mellemværender med Danske Bank.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution, overfor pengeinstitut, for følgende selskaber:

De Forenede Ejendomsselskaber A/S
 Ib Schönbergs Alle ApS
 Valby Maskinfabrik 1 ApS
 Valby Maskinfabrik 12 ApS
 Valby Maskinfabrik 11 ApS
 Nimbusparken I ApS
 Nimbusparken III ApS
 Valby Maskinfabrik 10 ApS
 Valby Maskinfabrik 8 ApS
 Valby Maskinfabrik 7 ApS
 Amager Strandvej 60-64/Ved Amagerbanen 37 ApS
 Block GKL 3 ApS
 Block P2 ApS
 Block D2 ApS
 Trøffelgrisen A/S
 Bedre Billigere Boliger A/S
 Vildkilde Ejendomme ApS

Gælden i ovenstående selskaber udgør pr. 30.06.2016 kr. 76.337.809.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med De Forenede Ejendomsselskaber A/S, CVR-nr. 37 51 14 71 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 20.523 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.