

Block P2 ApS

c/o Taurus Ejendomsadministration ApS
Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 96 02 80

Årsrapport

for perioden 1. juli 2017 - 31. december 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:



.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Block P2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. marts 2019

Direktion:



Bettina Movang Bergholdt
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Block P2 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Block P2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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

Vores 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.

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 opretholder 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 vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 bl.a. 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.

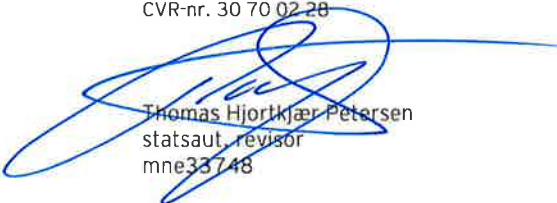
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Aarhus, den 28. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Thomas Hjortkjær Petersen
statsaut. revisor
mne33748

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Block P2 ApS
Adresse, postnr., by	c/o Taurus Ejendomsadministration ApS Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	36 96 02 80
Stiftet	30. juni 2015
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2017 - 31. december 2018
Direktion	Bettina Movang Bergholdt, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning til bolig og erhvervsformål og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet er overtaget af Keep P1 ApS d. 1. oktober 2017. I denne forbindelse er selskabets regnskabsår omlagt til kalenderåret. Block P2 ApS og Keep P1 ApS er d. 27. marts 2018 overtaget af Keep P1 Holding ApS, som er en del af Formuepleje Ejendomme 1 P/S-koncernen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der knytter sig usikkerheder til indregning og måling af dagsværdien af selskabets investeringsejendom, som baserer sig på en DCF-model. Der henvises til note 7 for ydeligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 75.129.781 kr. mod et underskud på 19.712 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 85.881.644 kr. Selskabets ejendom er i 2017 konverteret til boliganvendelse. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18 18 mdr.	2016/17 12 mdr.
	Bruttofortjeneste/bruttotab	10.795.167	-24.937
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	90.881.495	0
	Resultat før finansielle poster	101.676.662	-24.937
2	Finansielle indtægter	610.785	0
3	Finansielle omkostninger	-5.924.742	-335
	Resultat før skat	96.362.705	-25.272
4	Skat af årets resultat	-21.232.924	5.560
	Årets resultat	75.129.781	-19.712
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	26.100.000	0
	Overført resultat	49.029.781	-19.712
		75.129.781	-19.712

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	246.000.000	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	141.071.411
		<u>246.000.000</u>	<u>141.071.411</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>246.000.000</u>	<u>141.071.411</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.779.288	8.652
	Periodeafgrænsningsposter	87.843	0
		<u>28.867.131</u>	<u>8.652</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.254.247</u>	<u>2.949.369</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.121.378</u>	<u>2.958.021</u>
	AKTIVER I ALT	<u>276.121.378</u>	<u>144.029.432</u>

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	81.000	80.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	59.700.644	-37.912
	Foreslået udbytte	26.100.000	0
	Egenkapital i alt	85.881.644	42.088
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	19.994.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	19.994.000	0
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	162.981.276	0
	Deposita	2.932.246	2.957.671
		165.913.522	2.957.671
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.457.478	0
	Gæld til banker	0	12.899.540
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	629.005	11.149.367
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	116.937.963
	Skyldig selskabsskat	1.238.923	0
	Anden gæld	1.000.932	42.803
	Periodeafgrænsningsposter	5.874	0
		4.332.212	141.029.673
	Gældsforpligtelser i alt	170.245.734	143.987.344
	PASSIVER I ALT	276.121.378	144.029.432

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Personaleomkostninger
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Sikkerhedsstillelser
- 12 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	80.000	0	-37.912	0	42.088
Kapitalforhøjelse	1.000	10.708.775	0	0	10.709.775
Overført via resultatdisponering	0	0	49.029.781	26.100.000	75.129.781
Overført fra overkurs ved emission	0	-10.708.775	10.708.775	0	0
Egenkapital 31. december 2018	81.000	0	59.700.644	26.100.000	85.881.644

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Block P2 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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.

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

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en DCF-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes for den specifikke ejendom. Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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 skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

kr.	2017/18 18 mdr.	2016/17 12 mdr.	
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	188.396	0	
Andre finansielle indtægter	422.389	0	
	<u>610.785</u>	<u>0</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	277.792	0	
Renteomkostninger i øvrigt	4.059.142	0	
Kurstab ved indfrielse af prioritetslån	1.562.666	0	
Andre finansielle omkostninger	25.142	335	
	<u>5.924.742</u>	<u>335</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.238.923	-5.560	
Årets regulering af udskudt skat	19.994.001	0	
	<u>21.232.924</u>	<u>-5.560</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. juli 2017	0	141.071.411	141.071.411
Tilgange	0	14.047.095	14.047.095
Overført	155.118.506	-155.118.506	0
Kostpris 31. december 2018	<u>155.118.506</u>	<u>0</u>	<u>155.118.506</u>
Opskrivninger 1. juli 2017	0	0	0
Årets værdireguleringer	90.881.494	0	90.881.494
Opskrivninger 31. december 2018	<u>90.881.494</u>	<u>0</u>	<u>90.881.494</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>246.000.000</u>	<u>0</u>	<u>246.000.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

6 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af én boligejendom med boligareal på i alt 6.833 m², beliggende i Valby.

Investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af en DCF-model, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis.

Der er anvendt 5,5 % i diskonteringsfaktor (inkl. 1,5 % forventet inflation) for ejendommen.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 % vil reducere den samlede dagsværdi med 27,5 mio.kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 12 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor.

Herudover tager beregningen udgangspunkt i den nuværende udlejningsprocent og det nuværende lejeniveau svarende til gennemsnitsleje på 1.678 kr./m², samt årlige driftsomkostninger på 299 kr./m².

Boligejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 36.002 kr./m².

En ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendommen.

kr.	2017/18	2016/17
7 Udskudt skat		
Investeringsejendomme	19.994.000	0
Udskudt skat 31. december	<u>19.994.000</u>	<u>0</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	164.438.754	1.457.478	162.981.276	160.905.989
Deposita	2.932.246	0	2.932.246	2.932.246
	<u>167.371.000</u>	<u>1.457.478</u>	<u>165.913.522</u>	<u>163.838.235</u>

9 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Keep P1 ApS og Keep P1 Holding ApS. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter inden for sambeskatningskredsen fra og med d. 28. marts 2018.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

Noter

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 164.439 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 246.000 t.kr.

12 Nærtstående parter

Block P2 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Formuepleje Ejendomme 1 P/S	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Kapitalbesiddelse
Keep P1 Holding ApS	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Kapitalbesiddelse
Keep P1 ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Kapitalbesiddelse

Betydelig indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for betydelig indflydelse
Finderupparken Aarhus Holding ApS	Værkmestergade 25, 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Finderupparken Aarhus ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab
Marstrandsgade 24 Aarhus ApS	Skovvejen 11, 1., 8000 Aarhus C	Koncernforbundet selskab

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.