

# Block P2 ApS

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

CVR-nr. 36 96 02 80

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent:

.....



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Block P2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. januar 2021

Direktion:

.....  
Kristian Voldsgaard  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Block P2 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Block P2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 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. januar 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Thomas Hjortkjær Petersen  
statsaut. revisor  
mne33748

Michael Laursen  
statsaut. revisor  
mne26804

## 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. januar - 31. december
Direktion	Kristian Voldsgaard, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom til bolig og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 262,4 mio. kr. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. oplysninger til noterne til årsregnskabet. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 11.949 t.kr. mod et overskud på 3.045 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 70.876 t.kr.

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. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	9.110.224	9.226.198
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.900.000	3.500.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-3.956.735	-1.420.075
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	18.053.489	11.306.123
2	Finansielle indtægter	12.411	546.451
3	Finansielle omkostninger	-2.746.411	-8.240.202
	<b>Resultat før skat</b>	15.319.489	3.612.372
4	Skat af årets resultat	-3.370.288	-566.971
	<b>Årets resultat</b>	11.949.201	3.045.401
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	3.900.000
	Overført resultat	11.949.201	-854.599
		11.949.201	3.045.401



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
6	Investeringsejendomme	262.400.000	249.500.000
		<u>262.400.000</u>	<u>249.500.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>262.400.000</u>	<u>249.500.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.465.693	456.562
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	12.456	12.456
	Andre tilgodehavender	1.862	0
	Periodeafgrænsningsposter	17.043	35.488
		<u>5.497.054</u>	<u>504.506</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.322.789</u>	<u>2.357.973</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.819.843</u>	<u>2.862.479</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>270.219.843</u></u>	<u><u>252.362.479</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	81.000	81.000
	Overført resultat	70.795.245	58.846.044
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>70.876.245</b>	<b>58.927.044</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
7	Udskudt skat	23.196.586	20.983.397
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>23.196.586</b>	<b>20.983.397</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	168.909.436	166.518.915
		<b>168.909.436</b>	<b>166.518.915</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.566.215	1.553.977
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	56.576
	Skyldig selskabsskat	724.010	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	627.649	194.560
	Anden gæld	4.311.181	4.128.010
	Periodeafgrænsningsposter	8.521	0
		<b>7.237.576</b>	<b>5.933.123</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>176.147.012</b>	<b>172.452.038</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>270.219.843</b>	<b>252.362.479</b>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	81.000	58.846.044	58.927.044
Overført via resultatdisponering	0	11.949.201	11.949.201
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>81.000</b>	<b>70.795.245</b>	<b>70.876.245</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Block P2 ApS for 2020 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.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, 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, låneomkostninger og gebyrer.

#### 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsessummen, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom ældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, såfremt tilgodehavendet er værdiforringet.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvider omfatter indeståender i pengeinstitutter.

##### 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

#### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen og efterfølgende til dagsværdi på baggrund af styring til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser omfatter leverandørgæld, deposita og forudbetalt husleje m.v. og måles til amortiseret kostpris som sædvanligvis svarer til nominel værdi. Depositata og forudbetalt husleje er indregnet under forpligtelser og omfatter indbetalte depositata og forudbetalt husleje fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2020	2019
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.131	546.451
Andre finansielle indtægter	3.280	0
	<u>12.411</u>	<u>546.451</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.746.411	8.240.202
	<u>2.746.411</u>	<u>8.240.202</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.157.114	149.044
Årets regulering af udskudt skat	2.213.189	645.663
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-15	-227.736
	<u>3.370.288</u>	<u>566.971</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2020		<u>155.118.506</u>
Kostpris 31. december 2020		<u>155.118.506</u>
Opskrivninger 1. januar 2020		94.381.494
Årets værdireguleringer		12.900.000
Opskrivninger 31. december 2020		<u>107.281.494</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<u>262.400.000</u>

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af én boligejendom med boligareal på i alt 6.833 m<sup>2</sup>, beliggende i Valby.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Investeringsejendommen er målt til niveau 3 i dagsværdihierakiet ved anvendelse af en afkastbaseret model. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række centrale forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme med tilsvarende beliggenhed.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdi.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

- ▶ Afkastkrav: 3,75 %
- ▶ Udlejningsprocent: 100 %
- ▶ Ændring i markedsleje: 0 %

##### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 262,4 mio. kr. pr. 31. december 2020. Følsomheden af diskonteringsfaktoren kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %point vil dagsværdien falde med 16,1 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 18,5 mio. kr.

kr.	2020	2019
<b>7 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	20.983.397	19.994.000
Regulering udskudt skat primo	0	343.734
Årets regulering af udskudt skat	2.213.189	645.663
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>23.196.586</b>	<b>20.983.397</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	24.436.354	21.353.200
Gældsforpligtelser	-1.239.768	-369.803
	<b>23.196.586</b>	<b>20.983.397</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabet er i forbindelse med anvendelse af finansielle instrumenter eksponeret over for kreditrisici, likviditetsrisici og markedsrisici.

Selskabets ledelse har det overordnede ansvar for etablering af en politik for overvågning af selskabets risici. Ledelsen overvåger løbende renteutviklingen.

Det er selskabets politik ikke at foretage aktiv spekulation i finansielle risici. Selskabets finansielle styring retter sig således alene mod styring af finansielle risici vedrørende drift og finansiering.

#### Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab såfremt lejere eller modparter til et finansielt instrument ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til primære finansielle aktiviteter.

Selskabet har fra sine lejere modtaget deposita og forudbetalt leje på 4.075 t.kr. (2019: 3.960 t.kr.) til afdækning af bl.a. kreditrisici for lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviditeten.

#### Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med at de forfalder.

Det er selskabets politik som udgangspunkt at foretage låneoptagelse med pant i ejendommene ved 20 - 30-årige fastforrentede realkreditlån.

Likviditetsbudget udarbejdes og opdateres løbende og der sker løbende rapportering herom til ledelsen.

#### Forfaldstidspunkter

Om selskabets finansielle forpligtelser kan angives følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

kr.	31. december 2020				
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Prioritetsgæld	-1.063.869	-3.191.608	-16.922.597	-193.348.411	-214.526.485
	-1.063.869	-3.191.608	-16.922.597	-193.348.411	-214.526.485
Heraf renteutgifter	-672.316	-2.016.947	-10.533.414	-31.584.573	-44.807.250

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

kr.	31. december 2019				
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Prioritetsgæld	-1.073.412	-3.191.827	-16.962.472	-197.564.024	-218.791.735
Leverandørgæld	-56.575	0	0	0	-56.575
	<u>-1.129.987</u>	<u>-3.191.827</u>	<u>-16.962.472</u>	<u>-197.564.024</u>	<u>-218.848.310</u>
Heraf renteudgifter	<u>-686.060</u>	<u>-2.025.202</u>	<u>-10.623.214</u>	<u>-34.184.046</u>	<u>-47.518.522</u>

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 169.719.237 kr. pr. 31. december 2020 (2019: 171.273.213 kr.).

#### Markedsrisici

Markedsrisikoen er risikoen for at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

#### Renterisici

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveau. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og optager som udgangspunkt fastforrentede realkreditlån.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden tilknyttet ejendommene (Loan To Value, LTV) ultimo året 65 % (2019: 67 %).

Ultimo 2020 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets realkreditgæld 1,63 %. En ændring på 1,0 %point i det generelle renteniveau vil medføre en ændring i selskabets årlige renteomkostninger før skat på ca. 0 t.kr. Baggrunden herfor er, at selskabets realkreditgæld er med fast rente.

#### Valutarisici

Selskabet optager udelukkende lån i danske kroner og er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

#### Dagsværdi af finansielle instrumenter

Selskabet måler som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Prioritetsgæld er baseret på seneste noterede børskurser og vedrører niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

#### Kapitalstyring

##### Anpartskapitalen

Anpartskapitalen består af 81.000 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsning.

##### Kapitalstruktur

Selskabet vurderer kontinuerligt sin kapitalstruktur, herunder forholdet mellem selskabskapital og fremmedkapital. I den forbindelse vurderes den hensigtsmæssige belåning løbende, blandt andet under indtryk af forskellen mellem det startafkast, der kan opnås ved investering i ejendomme og på den forrentning, der kræves af fremmedkapitalen. Det er selskabets politik, at kapitalfrembringelse samt placering af overskudslikviditet styres centralt af forvaltningselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 9 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

#### 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med KEEP P1 Holding ApS og øvrige danske koncernselskaber og hæfter subsidiært og begrænset med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (KEEP P1 Holding ApS, CVR-nr. 39 43 28 97). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 169.719 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 262.400 t.kr.

#### 12 Nærtstående parter

Block P2 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/ Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991

IP: 185.66.xxx.xxx

2021-02-02 12:22:26Z

NEM ID 

## Michael Laursen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:38549596

IP: 194.239.xxx.xxx

2021-02-02 13:19:56Z

NEM ID 

## Thomas Hjortkjær Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-513808396599

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-02-02 14:24:18Z

NEM ID 

## Kristian Hammerfelt Bischoff Voldsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-330892743991

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-02-02 14:49:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CB5GM-OC0WP-6UJH8-MDHMI-VPV50-N45BL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>