

Block P2 ApS

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

CVR-nr. 36 96 02 80

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2020

Dirigent:



.....



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. januar 2020

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. januar - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 30. januar 2020
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Thomas Hjortkær 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	Bettina Movang Bergholdt, direktør
Revision	Ernst & Young 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 investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 249,5 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i noterne til årsregnskabet. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 3.045 t.kr. mod et overskud på 75.130 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 58.927 t.kr.

Årets resultat har været særligt påvirket af negative kursreguleringer på selskabets realkreditlån og omkostninger i forbindelse med låneomlægning på i alt 4.318 t.kr. samt en positiv værdiregulering af ejendommen på 2.730 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til, at driften af ejendommen har være tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret udloddet 3.900 t.kr. i ekstraordinært udbytte.

Selskabet har i indeværende regnskabsår ændret regnskabspraksis, således at selskabets gældsforpligtelser nu indregnes til dagsværdi. Ændringen har påvirket årets resultat før skat negativt med 1.471 t.kr. og egenkapitalen negativt med 1.148 t.kr. Ændringen er udførligt beskrevet i note 1 til årsregnskabet.

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.	2019 12 mdr.	2017/18 18 mdr.
	Bruttofortjeneste	9.226.198	10.795.167
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.500.000	90.881.495
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.420.075	0
	Resultat før finansielle poster	11.306.123	101.676.662
2	Finansielle indtægter	546.451	610.785
3	Finansielle omkostninger	-8.240.202	-5.924.742
	Resultat før skat	3.612.372	96.362.705
4	Skat af årets resultat	-566.971	-21.232.924
	Årets resultat	3.045.401	75.129.781
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	26.100.000
	Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	3.900.000	0
	Overført resultat	-854.599	49.029.781
		3.045.401	75.129.781

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2019</u>	<u>2017/18</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	249.500.000	246.000.000
		<u>249.500.000</u>	<u>246.000.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>249.500.000</u>	 <u>246.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	456.562	28.779.288
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	12.456	0
	Periodeafgrænsningsposter	35.488	87.843
		<u>504.506</u>	<u>28.867.131</u>
	Likvide beholdninger	2.357.973	1.254.247
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.862.479</u>	<u>30.121.378</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>252.362.479</u></u>	<u><u>276.121.378</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2017/18
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	81.000	81.000
	Overført resultat	58.846.045	59.700.644
	Foreslået udbytte	0	26.100.000
	Egenkapital i alt	58.927.045	85.881.644
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	20.983.397	19.994.000
	Hensatte forpligtelser i alt	20.983.397	19.994.000
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	166.518.915	162.981.276
		166.518.915	162.981.276
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.553.977	1.457.478
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.575	629.005
	Skyldig sambeskatningsbidrag	194.560	1.238.923
	Anden gæld	4.128.010	3.933.178
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.874
		5.933.122	7.264.458
	Gældsforpligtelser i alt	172.452.037	170.245.734
	PASSIVER I ALT	252.362.479	276.121.378

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	81.000	59.700.644	26.100.000	85.881.644
Overført via resultatdisponering	0	3.045.401	0	3.045.401
Udloddet udbytte	0	0	-26.100.000	-26.100.000
Udloddet ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	0	-3.900.000	0	-3.900.000
Egenkapital 31. december 2019	81.000	58.846.045	0	58.927.045

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Block P2 ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har i år ændret anvendt regnskabspraksis for indregning af finansielle forpligtelser. Tidligere har virksomheden indregnet finansielle instrumenter til amortiseret kostpris, men har fra i år valgt at indregne finansielle instrumenter til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret grundet, at selskabets ledelse mener at indregning til dagsværdi giver et retvisende billede af selskabets finansielle forpligtelser, idet selskabet styrer og rapporterer gælden til dagsværdi.

Den akkumulerende effekt af praksisændringen er ikke væsentlig for sammenligningstallene, som derfor ikke er tilpasset.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført, at resultatet for 2019 er påvirket negativt med 1.471 t.kr. før skat, selskabets forpligtelser er øget med 1.471 t.kr. og egenkapitalen er påvirket negativt med 1.148 t.kr.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 administrati-
onsselskabet.

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 salgsmkostninger 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

kr.	2019 12 mdr.	2017/18 18 mdr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	546.451	188.396
Andre finansielle indtægter	0	422.389
	546.451	610.785
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	277.792
Kurstab ved indfrielse af prioritetslån	0	1.562.666
Andre finansielle omkostninger	8.240.202	4.084.284
	8.240.202	5.924.742
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	149.044	1.238.923
Årets regulering af udskudt skat	645.663	19.994.001
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-227.736	0
	566.971	21.232.924
5 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. januar 2019		155.118.506
Kostpris 31. december 2019		155.118.506
Opskrivninger 1. januar 2019		90.881.494
Årets værdireguleringer		3.500.000
Opskrivninger 31. december 2019		94.381.494
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		249.500.000

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 m², beliggende i Valby.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 12 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved opgørelsen af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er:

- ▶ Diskonteringsfaktor: 5,45 % (3,95 % afkastkrav, 1,5 % forventet inflation)
- ▶ Terminalværdi efter 12 år i alt: 295,4 mio. kr.
- ▶ Udlejningsprocent: 100 %
- ▶ Ændring i markedsleje: 0 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 249,5 mio. kr. pr. 31. december 2019. Følsomheden af diskonteringsfaktoren kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 15 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 16,9 mio. kr.

kr.	2019	2017/18
7 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	19.994.000	0
Regulering udskudt skat primo	343.734	0
Årets regulering af udskudt skat	645.663	19.994.000
Udskudt skat 31. december	20.983.397	19.994.000
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	21.353.200	19.994.000
Gældsforpligtelser	-369.803	.0
	20.983.397	19.994.000

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 3.960 t.kr. (2017/18: 3.895 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 likviderne.

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 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
	-1.129.987	-3.191.827	-16.962.472	-197.564.024	-218.848.310
Heraf renteudgifter	-686.060	-2.025.202	-10.623.214	-34.184.046	-47.518.522

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

kr.	31. december 2018				
	0-3 måneder	3-12 måneder	1-5 år	>5 år	I alt
Prioritetsgæld	-1.434.983	-4.112.634	-22.820.871	-218.729.733	-247.098.221
Leverandørgæld	-629.005	0	0	0	-629.005
	-2.063.988	-4.112.634	-22.820.871	-218.729.733	-247.727.226
Heraf renteudgifter	-1.072.759	-3.017.380	-16.756.207	-57.956.680	-78.803.026

Den nominelle værdi af prioritetsgælden udgør 171.273.213 kr. pr. 31. december 2019 (2018: 168.295.195 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.

Valutarisici

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

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 67 %. (2017/18: 67 %) Med henblik på bedst muligt at sikre selskabets evne til gældsservicering og refinansiering, har ledelsen besluttet et langsigtet LTV mål på 60 - 80 %.

Ultimo 2019 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inklusiv bidrag på selskabets realkreditgæld 1,62 % (2017/18: 2,53 %). 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. (2017/18: 0 t.kr.). Baggrunden herfor er, at selskabets realkreditgæld er med fast rente.

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 forvaltningsselskabet.

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 dagsværdihierakiet.

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 det ultimative moderselskab 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 det ultimative moderselskabs 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, 168.073 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 249.500 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