

---

# *Raymond Blok Assets ApS*

Palægade, 2,1. th, 1261 København K

Årsrapport for  
1. november 2022 - 31. oktober 2023

---

CVR-nr. 37 74 21 55

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/4 2024

Patrick Sjølund Blok  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober	6
Balance 31. oktober	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 for Raymond Blok Assets ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. april 2024

## Direktion

Patrick Sjølund Blok  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Jesper Thaning  
formand

Patrick Sjølund Blok

Joelle Raymond Blok

Julian Raymond Blok

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Raymond Blok Assets ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Raymond Blok Assets ApS for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2022 - 31. oktober 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hellerup, den 30. april 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Christensen  
statsautoriseret revisor  
mne33687

Allan Wøhlk Høgh  
statsautoriseret revisor  
mne34528

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Raymond Blok Assets ApS Palægade, 2,1. th 1261 København K  CVR-nr: 37 74 21 55 Regnskabsperiode: 1. november 2022 - 31. oktober 2023 Stiftet: 24. maj 2016 Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Thaning, formand Patrick Sjølund Blok Joelle Raymond Blok Julian Raymond Blok
<b>Direktion</b>	Patrick Sjølund Blok
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og værdipapirer samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 943.525, og selskabets balance pr. 31. oktober 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 6.092.205.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med det forventede. For 2023/24 forventes et resultat før værdireguleringer af kapitalandele på niveau med 2022/23.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. november 2022 - 31. oktober 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-22.829</b>	<b>-26.206</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		848.526	1.152.292
Finansielle indtægter	1	256.271	194.263
Finansielle omkostninger	2	<u>-111.027</u>	<u>-273.238</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>970.941</b>	<b>1.047.111</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-27.416</u>	<u>23.036</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>943.525</b>	<b>1.070.147</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Betalt ekstraordinært udbytte	100.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	848.526	1.152.292
Overført resultat	<u>-5.001</u>	<u>-82.145</u>
	<b>943.525</b>	<b>1.070.147</b>



## Balance 31. oktober 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	6.797.026	5.948.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.797.026</b>	<b>5.948.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.797.026</b>	<b>5.948.500</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		4.155.609	3.957.928
Andre tilgodehavender		366	366
Udskudt skatteaktiv		0	23.036
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.155.975</b>	<b>3.981.330</b>
<b>Værdipapirer</b>	5	<b>534.404</b>	<b>467.080</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>53.283</b>	<b>293.326</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.743.662</b>	<b>4.741.736</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.540.688</b>	<b>10.690.236</b>

## Balance 31. oktober 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.898.726	5.050.200
Overført resultat		143.479	148.480
<b>Egenkapital</b>		<b>6.092.205</b>	<b>5.248.680</b>
Kreditinstitutter		5.416.431	5.409.818
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.416.431</b>	<b>5.409.818</b>
Kreditinstitutter	6	2.727	2.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.351	26.417
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.594	2.594
Selskabsskat		4.380	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.052</b>	<b>31.738</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.448.483</b>	<b>5.441.556</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.540.688</b>	<b>10.690.236</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. november	50.000	5.050.200	148.480	5.248.680
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	848.526	94.999	943.525
<b>Egenkapital 31. oktober</b>	<b>50.000</b>	<b>5.898.726</b>	<b>143.479</b>	<b>6.092.205</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	197.681	191.953
Andre finansielle indtægter	11.370	2.310
Kursregulering værdipapirer	47.220	0
	<u>256.271</u>	<u>194.263</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til kreditinstitutter	106.613	102.824
Andre finansielle omkostninger	4.414	170.414
	<u>111.027</u>	<u>273.238</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	4.380	0
Årets udskudte skat	23.036	-23.036
	<u>27.416</u>	<u>-23.036</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>4. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. november	898.300	898.300
Kostpris 31. oktober	898.300	898.300
Værdireguleringer primo 1. november	5.050.200	3.897.908
Årets resultat	848.526	1.152.292
Værdireguleringer 31. oktober	5.898.726	5.050.200
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. oktober</b>	<b>6.797.026</b>	<b>5.948.500</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Aarhus Assets I ApS	København	60.000	20%	14.451.249	815.074
Copenhagen Assets I ApS	København	208.300	20%	19.533.886	3.427.555

På basis af seneste officielle årsregnskaber pr. 31. december 2022.

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>5. Værdipapirer</b>		
Regnskabsmæssig værdi 1. november	467.080	242.310
Tilgang i årets løb	20.104	389.727
Urealiserede kursreguleringer	47.220	-164.957
	<b>534.404</b>	<b>467.080</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>5.416.431</u>	<u>5.409.818</u>
Langfristet del	<u>5.416.431</u>	<u>5.409.818</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>2.727</u>	<u>2.727</u>
Kortfristet del	<u>2.727</u>	<u>2.727</u>
	<u>5.419.158</u>	<u>5.412.545</u>

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. oktober 2023.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Raymond Blok Assets ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

# Noter til årsregnskabet

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.