



Blokken 38 ApS

Sønder Boulevard 67, 1720 København V


CVR-nr. 42 13 62 63

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024

Anders Christoffersen Fischer
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Blokken 38 ApS.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. juni 2024

Direktion

Anders Christoffersen Fischer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Blokken 38 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Blokken 38 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

København, den 26. juni 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	Blokken 38 ApS Sønder Boulevard 67 1720 København V CVR-nr.: 42 13 62 63 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 12. februar 2021 Hjemsted: København
Direktion	Anders Christoffersen Fischer
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 2.771.142, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.977.973.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		992.016	837.828
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.015.621	0
Resultat før finansielle poster		4.007.637	837.828
Finansielle indtægter	1	21.223	0
Finansielle omkostninger	2	-476.113	-324.849
Resultat før skat		3.552.747	512.979
Skat af årets resultat	3	-781.605	-112.855
Årets resultat		2.771.142	400.124
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.771.142	400.124
		2.771.142	400.124

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	15.000.000	11.910.054
Materielle anlægsaktiver		15.000.000	11.910.054
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		713.410	0
Finansielle anlægsaktiver		713.410	0
Anlægsaktiver i alt		15.713.410	11.910.054
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		382.262	319.792
Andre tilgodehavender		250.453	187.500
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		145.885	0
Periodeafgrænsningsposter		2.443	21.448
Tilgodehavender		781.043	528.740
Likvide beholdninger		272.006	743.134
Omsætningsaktiver i alt		1.053.049	1.271.874
Aktiver i alt		16.766.459	13.181.928

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført resultat		2.935.973	123.938
Egenkapital		2.977.973	165.938
Hensættelse til udskudt skat		973.980	87.383
Hensatte forpligtelser i alt		973.980	87.383
Gæld til realkreditinstitutter		5.904.721	6.117.813
Andre kreditinstitutter		821.509	882.216
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.254.809	0
Anden gæld		1.838.780	4.707.411
Deposita		500.000	500.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	12.319.819	12.207.440
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	326.233	348.856
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.600	6.549
Gæld til tilknyttede virksomheder		750	0
Anden gæld		162.104	365.762
Kortfristede gældsforpligtelser		494.687	721.167
Gældsforpligtelser i alt		12.814.506	12.928.607
Passiver i alt		16.766.459	13.181.928
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	42.000	-203.433	-161.433
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	368.264	368.264
Korrigeret egenkapital 1. januar	42.000	164.831	206.831
Årets resultat	0	2.771.142	2.771.142
Egenkapital 31. december	42.000	2.935.973	2.977.973

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	20.029	0
Andre finansielle indtægter	1.194	0
	21.223	0
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	35.028	0
Andre finansielle omkostninger	441.085	324.849
	476.113	324.849
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-145.885	0
Årets udskudte skat	927.490	112.855
	781.605	112.855

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	11.910.054
Tilgang i årets løb	<u>74.325</u>
Kostpris 31. december	<u>11.984.379</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	<u>3.015.621</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>3.015.621</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>15.000.000</u></u>

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 7,0 % og et driftsoverskud på t.kr. 1.050. En ændring i afkastkravet på +/- 0,5 % vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. t.kr. -1.000 og t.kr. 1.100.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	6.380.607	6.141.480	236.759	4.931.399
Andre kreditinstitutter	968.278	910.983	89.474	408.593
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.254.809	0	0
Anden gæld	4.707.411	1.838.780	0	0
Deposita	500.000	500.000	0	0
	<u><u>12.556.296</u></u>	<u><u>12.646.052</u></u>	<u><u>326.233</u></u>	<u><u>5.339.992</u></u>

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Leje- og leasingforpligtelser omfatter huslejeforpligtelse med en resterende kontraktperiode på op til 4 år.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for selskaberne IF Entreprise ApS, IF Invest ApS og IF Renovering ApS overfor selskabernes bankforbindelse.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter på t.kr. 7.052, har selskabet afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 11.036.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Blokken 38 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har iht. ÅRL § 51 ændret regnskabspraksis for selskabets ejendom. Ejendommen har tidligere været indregnet som grunde og bygninger til kostpris med fradrag af afskrivninger og indregnes nu som investeringsejendom til dagsværdi. Ledelsen vurderer at den ændrede regnskabspraksis giver et mere retvisende billede. Ændringen medfører en forøgelse af årets resultat for 2023 med t.kr. 2.680 (2022: t.kr. 327), af balancesummen pr. 31. december 2023 med t.kr. 2.727 (2022: t.kr. 415) og af egenkapitalen pr. 31. december 2023 med t.kr. (2022: t.kr. 3.048).

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.