

# Blokhuset ApS

Sulsted Kirkevej 14, 9381 Sulsted  
CVR-nr. 87 87 78 17

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.06.24

Thomas Dam Jensen  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3 - 4   |
| Ledespåtegning  | 5       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 6       |
| Ledelsesberetning   | 7       |
| Resultatopgørelse   | 8       |
| Balance   | 9       |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 16 |

---

**Selskabet**

---

Blokhuset ApS  
c/o Thomas Dam Jensen  
Sulsted Kirkevej 14  
9381 Sulsted  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 87 87 78 17  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Thomas Dam Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

---

**Modervirksomhed**

---

Blokhus Ejendomsservice ApS, Aalborg

---

**Dattervirksomhed**

---

Stegenborg ApS, Aalborg

---

**Associerede virksomheder**

---

Højgaard Vestbjerg K/S, Aalborg

Komplementarselskabet HV Vestbjerg ApS, Aalborg

Vestergaard Vestbjerg K/S, Aalborg

Komplementarselskabet Vestergaard Vestbjerg ApS, Aalborg

Vestergaard Byg K/S, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Blokhuset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Sulsted, den 18. juni 2024

**Direktionen**

Thomas Dam Jensen

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Blokhuset ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Blokhuset ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 18. juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af aktier og anparter i ejendomsselskaber, opførelse, køb og salg af bygninger og ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 983.969 mod DKK 1.510.065 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.616.230.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note  | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttotab</b>  | <b>-13.813</b>   | <b>-10.500</b>   |
| 1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 646.132          | 653.188          |
| 2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 400.858          | 1.077.053        |
| 3 Andre finansielle indtægter                           | 99.594           | 36.927           |
| Andre finansielle omkostninger                          | -50.561          | -88              |
| <b>Resultat før skat</b>                                | <b>1.082.210</b> | <b>1.756.580</b> |
| Skat af årets resultat                                  | -98.241          | -246.515         |
| <b>Årets resultat</b>                                   | <b>983.969</b>   | <b>1.510.065</b> |

**Forslag til resultatdisponering**

|  |                |                  |
|--|----------------|------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 1.119.183      | 385.027          |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                  | 5.900.000      | 200.000          |
| Overført resultat                                      | -6.035.214     | 925.038          |
| <b>I alt</b>   | <b>983.969</b> | <b>1.510.065</b> |



|  | 31.12.23<br>DKK  | 31.12.22<br>DKK  |
|--|------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>   |                  |                  |
| Note   |                  |                  |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder               | 2.932.373        | 2.286.241        |
| Kapitalandele i associerede virksomheder               | 1.683.332        | 1.210.281        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>                 | <b>4.615.705</b> | <b>3.496.522</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                             | <b>4.615.705</b> | <b>3.496.522</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder           | 2.689.114        | 2.864.930        |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder           | 2.083.165        | 475.135          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                           | <b>4.772.279</b> | <b>3.340.065</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                            | <b>7.542</b>     | <b>87.543</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                         | <b>4.779.821</b> | <b>3.427.608</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                                   | <b>9.395.526</b> | <b>6.924.130</b> |
| <b>PASSIVER</b>  |                  |                  |
| Selskabskapital  | 125.000          | 125.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 1.504.210        | 385.027          |
| Overført resultat                                      | 87.020           | 6.122.234        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                  | 5.900.000        | 200.000          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                               | <b>7.616.230</b> | <b>6.832.261</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser               | 13.813           | 10.500           |
| Gæld til associerede virksomheder                      | 1.667.242        | 0                |
| Selskabsskat   | 98.241           | 81.369           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>1.779.296</b> | <b>91.869</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                        | <b>1.779.296</b> | <b>91.869</b>    |
| <b>Passiver i alt</b>                                  | <b>9.395.526</b> | <b>6.924.130</b> |

4 Eventualforpligtelser

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning<br>efter indre<br>værdis-<br>metode | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabs-<br>året |
|---|----------------------|--|----------------------|--|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 -<br>31.12.22 |                      |  |                      |  |
| Saldo pr. 01.01.22                              | 125.000              | 0  | 5.197.196            | 0  |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 385.027  | 925.038              | 200.000  |
| Saldo pr. 31.12.22                              | 125.000              | 385.027  | 6.122.234            | 200.000  |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 -<br>31.12.23 |                      |  |                      |  |
| Saldo pr. 01.01.23                              | 125.000              | 385.027  | 6.122.234            | 200.000  |
| Betalt udbytte                                  | 0                    | 0  | 0                    | -200.000   |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 1.119.183  | -6.035.214           | 5.900.000  |
| Saldo pr. 31.12.23                              | 125.000              | 1.504.210  | 87.020               | 5.900.000  |

|   | 2023<br>DKK | 2022<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| <b>1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |             |             |
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder                     | 646.132     | 653.188     |

**2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

|   |         |           |
|---|---------|-----------|
| Resultatandele fra associerede virksomheder | 400.858 | 1.077.053 |
|---|---------|-----------|

**3. Finansielle indtægter**

|                                  |        |        |
|----------------------------------|--------|--------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 86.053 | 23.654 |
| Øvrige finansielle indtægter     | 13.541 | 13.273 |
| I alt                            | 99.594 | 36.927 |

**4. Eventualforpligtelser**

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

##### *Kapitalandele i tilknyttede virksomheder*

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

##### *Kapitalandele i associerede virksomheder*

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode, og der henvises til afsnittet "Indre værdis metode" for nærmere omtale heraf.

##### *Indre værdis metode*

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

##### *Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele*

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.