

**Investeringselskabet Nordre Boulevard 76,  
Varde ApS  
Skovridervej 27  
6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 10059151**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.03.2017

**Dirigent**

---

Navn: Kurt Rotbøl

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Investeringsselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS  
Skovridervej 27  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 10059151

Stiftet: 01.01.2001

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Telefon: 75225166

Telefax: 75210018

### **Direktion**

Bjarke Lauge Christensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Investeringselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31.01.2017

### Direktion

Bjarke Lauge Christensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Investeringsselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 31.01.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Flemming Kühl  
statsautoriseret revisor

Leon Vad Laxy Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter erhvervelse af fast ejendom til udlejningsformål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 102 t.kr. mod et overskud på 1.520 t.kr. sidste år.

Årets resultat er negativt påvirket af en negativ kursudvikling på selskabets prioritetsgæld samt en nedskrivning af selskabets ene ejendom på grund af indgåelse af ny huslejekontrakt med ændrede vilkår.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på side 6-7. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.769.593</b>	<b>2.503.479</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.344.289)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(237.150)</u>	<u>(414.938)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>188.154</b>	<b>2.088.541</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(316.360)</u>	<u>(350.047)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(128.206)</b>	<b>1.738.494</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>26.255</u>	<u>(218.736)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(101.951)</u></b>	<b><u>1.519.758</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(101.951)</u>	1.519.758
		<b><u>(101.951)</u></b>	<b><u>1.519.758</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.500.000</b>	<b>35.850.000</b>
Andre tilgodehavender		0	32.354
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>32.354</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.221.718</b>	<b>2.323.554</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.221.718</b>	<b>2.355.908</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.721.718</b>	<b>38.205.908</b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		15.173.371	15.275.322
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.373.371</u></b>	<b><u>15.475.322</u></b>
Udskudt skat	5	4.461.000	4.772.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>4.461.000</u></b>	<b><u>4.772.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.532.742	15.579.525
Deposita		390.069	282.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>14.922.811</u></b>	<b><u>15.862.125</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.293.200	1.280.000
Bankgæld		15.809	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.093	29.790
Gæld til tilknyttede virksomheder		102.437	280.750
Skyldig selskabsskat		284.793	319.210
Anden gæld	7	217.204	186.711
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.964.536</u></b>	<b><u>2.096.461</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.887.347</u></b>	<b><u>17.958.586</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>36.721.718</u></b>	<b><u>38.205.908</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	15.275.322	15.475.322
Årets resultat	0	(101.951)	(101.951)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>15.173.371</b>	<b>15.373.371</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	295.620	312.624
Øvrige finansielle omkostninger	<u>20.740</u>	<u>37.423</u>
	<b><u>316.360</u></b>	<b><u>350.047</u></b>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	284.793	319.210
Ændring af udskudt skat	(311.000)	92.000
Regulering vedrørende tidligere år	(48)	3.526
Effekt af ændrede skattesatser	<u>0</u>	<u>(196.000)</u>
	<b><u>(26.255)</u></b>	<b><u>218.736</u></b>
		<b><u>Investerings-</u></b>
		<b><u>ejendomme</u></b>
		<b><u>kr.</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		22.094.021
Tilgange		<u>1.994.289</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>24.088.310</u></b>
Opskrivninger primo		13.755.979
Årets opskrivninger		<u>(2.344.289)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>11.411.690</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>35.500.000</u></b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør ca. 7,75% pr. 30.09.2016 (ca. 7,75% pr. 30.09.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,1 mio.kr.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Retailejendomme/dagligvarebutikker beliggende i Blåvand, ca. 7,75%
- Retailejendomme/dagligvarebutikker beliggende i Varde, ca. 7,75%

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	200	1.000	200.000
	<b>200</b>		<b>200.000</b>

	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 kr.</u>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	4.645.600	4.906.000
Gældsforpligtelser	(184.600)	(134.000)
	<b>4.461.000</b>	<b>4.772.000</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.293.200	1.280.000	14.532.742	8.522.600
Deposita	0	0	390.069	390.069
	<b>1.293.200</b>	<b>1.280.000</b>	<b>14.922.811</b>	<b>8.912.669</b>

	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>7. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	179.620	149.790
Andre skyldige omkostninger	37.584	36.921
	<b>217.204</b>	<b>186.711</b>

## Noter

### 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BLC Holding ApS af 2/10 2013 som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har stillet en bankgaranti på 1.020 t.kr. overfor kreditforeningen som sikkerhed for udbetaling af kreditforeningslån vedr. igangværende byggeri.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 35.500 t.kr.

### 10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

BLC Holding ApS af 2/10 2013, Esbjerg, 100%.