

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

**Årsrapport 01.10.2017 -
30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.03.2019

Dirigent

Navn: Bjarke Lauge Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 10059151

Stiftet: 01.01.2001

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Telefon: 75225166

Telefax: 75210018

Direktion

Bjarke Lauge Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 13.03.2019

Direktion

Bjarke Lauge Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Investeringsselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 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. 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Esbjerg, den 13.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33729

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet omfatter erhvervelse af fast ejendom til udlejningsformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.610 t.kr. mod et overskud på 1.856 t.kr. sidste år.

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.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.786.780	2.664.335
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(600.000)	(141.064)
Driftsresultat		2.186.780	2.523.271
Andre finansielle omkostninger	2	(106.952)	(141.336)
Resultat før skat		2.079.828	2.381.935
Skat af årets resultat	3	(469.342)	(525.816)
Årets resultat		1.610.486	1.856.119
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.610.486	1.856.119
		1.610.486	1.856.119

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		34.900.000	35.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	34.900.000	35.500.000
 Anlægsaktiver		 34.900.000	 35.500.000
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		158.931	109.252
Andre tilgodehavender		611.500	611.500
Tilgodehavender		770.431	720.752
 Likvide beholdninger		 1.949.965	 718.239
 Omsætningsaktiver		 2.720.396	 1.438.991
 Aktiver		 37.620.396	 36.938.991

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>18.639.976</u>	<u>17.029.490</u>
Egenkapital		<u>18.839.976</u>	<u>17.229.490</u>
Udskudt skat	6	<u>4.747.000</u>	<u>4.673.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>4.747.000</u>	<u>4.673.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.336.160	12.706.309
Deposita		<u>390.069</u>	<u>390.069</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>11.726.229</u>	<u>13.096.378</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.290.566	1.263.494
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.669	37.729
Gæld til tilknyttede virksomheder		396.793	158.153
Skyldig selskabsskat		385.768	313.816
Anden gæld	8	<u>203.395</u>	<u>166.931</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.307.191</u>	<u>1.940.123</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.033.420</u>	<u>15.036.501</u>
Passiver		<u>37.620.396</u>	<u>36.938.991</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	17.029.490	17.229.490
Årets resultat	0	1.610.486	1.610.486
Egenkapital ultimo	200.000	18.639.976	18.839.976

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	106.952	134.819
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>6.517</u>
	<u>106.952</u>	<u>141.336</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	385.768	313.816
Ændring af udskudt skat	74.000	212.000
Regulering vedrørende tidligere år	<u>9.574</u>	<u>0</u>
	<u>469.342</u>	<u>525.816</u>
		Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>24.229.374</u>
Kostpris ultimo		<u>24.229.374</u>
Opskrivninger primo		11.270.626
Årets opskrivninger		<u>(600.000)</u>
Opskrivninger ultimo		<u>10.670.626</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>34.900.000</u>

Selskabets investeringsejendom er to ejendomme med dagligvarebutikker på 1461 m² beliggende i Blåvand, samt 1785 m² beliggende i Varde. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 95% og 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 2.724 t.kr. De primære lejere af ejendommene har indgået en 10 årig lejekontrakt, med en resterende lejeperiode på hhv.

Noter

6 år og 8 år. Der er usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 7,75 % pr. 30.09.2018 for begge ejendomme (7,75 % pr. 30.09.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 2.119 t.kr. Ejendommen i Blåvand er i gennemsnit værdiansat til 10 t.kr. pr. m² og ejendommen i Varde til 12 t.kr. pr. m². Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	200	1000	200.000
	200		200.000

	<u>2017/18 kr.</u>	<u>2016/17 kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.889.000	4.834.000
Gældsforpligtelser	(142.000)	(161.000)
	4.747.000	4.673.000

Bevægelser i året

Primo	4.673.000
Indregnet i resultatopgørelsen	74.000
Ultimo	4.747.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.290.566	1.263.494	11.336.160	5.492.528
Deposita	0	0	390.069	390.069
	1.290.566	1.263.494	11.726.229	5.882.597

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	169.718	151.931
Anden gæld i øvrigt	33.677	15.000
	203.395	166.931

9. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.900 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter omfatter årets leje. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings 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 ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 kontante beholdninger og 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles 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.