



**Investeringselskabet Nordre  
Boulevard**

Skovridervej 27, 6715 Esbjerg N  
CVR-nr. 10059151

**Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.02.2020

---

**Bjarke Lauge Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Investeringselskabet Nordre Boulevard

Skovridervej 27

6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 10059151

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

## Direktion

Bjarke Lauge Christensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for Investeringselskabet Nordre Boulevard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21.02.2020

**Direktion**

**Bjarke Lauge Christensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Investeringsselskabet Nordre Boulevard

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringsselskabet Nordre Boulevard for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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.

### **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 21.02.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

### **Leon Vad Laxy Christensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 33729

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter erhvervelse af fast ejendom til udlejningsformål.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.205 t.kr. mod et overskud på 1.610 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## 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 13-15. 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 regnskabet note 3.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.729.613</b>	<b>2.786.780</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.717.000)	(600.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>12.613</b>	<b>2.186.780</b>
Andre finansielle indtægter		393.424	74.681
Andre finansielle omkostninger		(216.390)	(181.633)
<b>Resultat før skat</b>		<b>189.647</b>	<b>2.079.828</b>
Skat af årets resultat	1	(103.814)	(469.342)
<b>Årets resultat</b>		<b>85.833</b>	<b>1.610.486</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		85.833	1.610.486
<b>Resultatdisponering</b>		<b>85.833</b>	<b>1.610.486</b>



# Balance pr. 30.09.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		32.183.000	34.900.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>32.183.000</b>	<b>34.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.183.000</b>	<b>34.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		160.866	158.931
Andre tilgodehavender		689.857	611.500
Periodeafgrænsningsposter		33.978	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>884.701</b>	<b>770.431</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>825.636</b>	<b>1.949.965</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.710.337</b>	<b>2.720.396</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.893.337</b>	<b>37.620.396</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		11.725.809	18.639.976
<b>Egenkapital</b>		<b>11.925.809</b>	<b>18.839.976</b>
Udskudt skat	3	4.480.000	4.747.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.480.000</b>	<b>4.747.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.228.374	11.336.160
Deposita		413.450	390.069
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>15.641.824</b>	<b>11.726.229</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.119.802	1.290.566
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.417	30.669
Gæld til tilknyttede virksomheder		150.088	396.793
Skyldig selskabsskat		370.814	385.768
Anden gæld	5	202.583	203.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.845.704</b>	<b>2.307.191</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.487.528</b>	<b>14.033.420</b>
<b>Passiver</b>		<b>33.893.337</b>	<b>37.620.396</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	18.639.976	18.839.976
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(7.000.000)	(7.000.000)
Årets resultat	0	85.833	85.833
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>11.725.809</b>	<b>11.925.809</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	370.814	385.768
Ændring af udskudt skat	(267.000)	74.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	9.574
	<b>103.814</b>	<b>469.342</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	24.229.374
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.229.374</b>
Opskrivninger primo	10.670.626
Årets opskrivninger	(2.717.000)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>7.953.626</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.183.000</b>

Selskabets investeringsejendomme er to ejendomme med dagligvarebutikker på 1.461 m2 beliggende i Blåvand, samt 1.785 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 2.821 t.kr. De primære lejere af ejendommene har indgået en 10 årig lejekontrakt, med en resterende lejeperiode på hhv. 5 år og 7 år. Der er usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 7,75% pr. 30.09.2019 for begge ejendomme (7,75% pr. 30.09.2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.931 t.kr. Ejendommen i Blåvand er i gennemsnit værdiansat til 10 t.kr. pr. m2 og ejendommen i Varde til 10 t.kr. pr. m2. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 3 Udskudt skat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Materielle aktiver	4.480.000	4.889.000
Forpligtelser	0	(142.000)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>4.480.000</b>	<b>4.747.000</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Primo	4.747.000	4.673.000
Indregnet i resultatopgørelsen	(267.000)	74.000
<b>Ultimo</b>	<b>4.480.000</b>	<b>4.747.000</b>

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.119.802	1.290.566	15.228.374	10.035.520
Deposita	0	0	413.450	0
	<b>1.119.802</b>	<b>1.290.566</b>	<b>15.641.824</b>	<b>10.035.520</b>

#### 5 Anden gæld

	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	168.906	169.718
Anden gæld i øvrigt	33.677	33.677
	<b>202.583</b>	<b>203.395</b>

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BLC Holding ApS af 2/10 2013 som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationsselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.183 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 andre 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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, 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 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 renoveringsarbejder 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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og 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, reguleret for betalt acontoskat.