

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

CVR-nr. 10 05 91 51

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2021.

Bjarke Lauge Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for Investeringselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 5. marts 2021

Direktion

Bjarke Lauge Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Investeringselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Investeringselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 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.

Ringkøbing, den 5. marts 2021

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne23420

Selskabsoplysninger

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

CVR-nr.: 10 05 91 51
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion Bjarke Lauge Christensen

Revision Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkmosevej 20 A, 1.
6950 Ringkøbing

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten omfatter erhvervelse af fast ejendom til udlejningsformål.

Usikkerhed ved indregning eller 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, if. 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, if. omtale heraf i regnskabets note 2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.052 t.kr. mod et overskud på 86 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Investeringselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet de klareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Investeringselskabet Nordre Boulevard 76, Varde ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	2.750.154	2.729.613
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.717.000
Driftsresultat	2.750.154	12.613
Andre finansielle indtægter	0	393.424
Øvrige finansielle omkostninger	-119.097	-216.390
Resultat før skat	2.631.057	189.647
1 Skat af årets resultat	-578.808	-103.814
Årets resultat	2.052.249	85.833
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.052.249	85.833
Disponeret i alt	2.052.249	85.833

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	32.183.000	32.183.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.183.000</u>	<u>32.183.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	1.100.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.100.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>33.283.000</u>	<u>32.183.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	300.244	160.866
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	158.985	0
Andre tilgodehavender	0	689.857
Periodeafgrænsningsposter	27.134	33.978
Tilgodehavender i alt	<u>486.363</u>	<u>884.701</u>
Likvide beholdninger	1.897.089	825.636
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.383.452</u>	<u>1.710.337</u>
Aktiver i alt	<u>35.666.452</u>	<u>33.893.337</u>

Balance 30. september

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	13.778.059	11.725.810
	Egenkapital i alt	<u>13.978.059</u>	<u>11.925.810</u>
Hensatte forpligtelser			
3	Hensættelser til udskudt skat	4.668.000	4.480.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.668.000</u>	<u>4.480.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	14.111.380	15.228.373
	Deposita	413.450	413.450
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.524.830</u>	<u>15.641.823</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	1.120.000	1.119.802
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.641	2.417
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	150.088
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	761.622	370.814
5	Anden gæld	572.300	202.583
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.495.563</u>	<u>1.845.704</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.020.393</u>	<u>17.487.527</u>
	Passiver i alt	<u>35.666.452</u>	<u>33.893.337</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	200.000	0	200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	11.725.810	11.725.810
Egenkapital 1. oktober 2019	200.000	11.725.810	11.925.810
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.052.249	2.052.249
	200.000	13.778.059	13.978.059

Noter

	2019/20	2018/19
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	390.808	370.814
Årets regulering af udskudt skat	188.000	-267.000
	578.808	103.814
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2019	24.229.374	24.229.374
Kostpris 30. september 2020	24.229.374	24.229.374
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2019	7.953.626	10.670.626
Årets regulering til dagsværdi	0	-2.717.000
Regulering til dagsværdi 30. september 2020	7.953.626	7.953.626
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	32.183.000	32.183.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,25	34.259.000	32.183.000	2.076.000
7,75	32.183.000	32.183.000	0
8,25	30.107.000	32.183.000	-2.076.000

Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
3. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2019	4.480.000	4.480.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>188.000</u>	<u>0</u>
	<u>4.668.000</u>	<u>4.480.000</u>

4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	15.231.380	1.120.000	14.111.380	8.915.000
Deposita	<u>413.450</u>	<u>0</u>	<u>413.450</u>	<u>0</u>
	<u>15.644.830</u>	<u>1.120.000</u>	<u>14.524.830</u>	<u>8.915.000</u>

5. Anden gæld

Skyldig moms	538.623	168.906
Skyldigt honorar til revisor	15.000	15.000
Mellemregning Marc Lauge A/S	<u>18.677</u>	<u>18.677</u>
	<u>572.300</u>	<u>202.583</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.231 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 32.183 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Blc Holding ApS, CVR-nr. 35486356 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.