

Boulevarden 13 ApS

Christian X's vej 56

8260 Viby J

CVR-nr. 15944749

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.11.2017

Dirigent

Navn: Bo Helligsøe

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016/17 | 6 |
| Balance pr. 30.06.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016/17 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Boulevarden 13 ApS
Christian X's vej 56
8260 Viby J

CVR-nr.: 15944749

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Morten Meulengracht Rasmussen
Bendt Mortensen
Bo Helligsøe

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Boulevarden 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.11.2017

Direktion

Morten Meulengracht
Rasmussen

Bendt Mortensen

Bo Helligsøe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Boulevarden 13 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boulevarden 13 ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 22.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.625 t.kr. mod et overskud på 335 t.kr. sidste år. Ledelsen anser resultat som tilfredsstillende.

Overskuddet fremkommer som følge af en opskrivning af selskabets ejendom til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat ud fra ledelsmæssige skøn under hensyntagen til at ejendommen er delvis afhændet i efterfølgende periode. Ejendommen forventes opdelt i 3. ejerlejlighedsnumre hvoraf de 2. er afhændet for samlet 14,5 mio kr. og hvor byggeretter på den resterende del af ejendommen er optaget til en uvurderet markedsværdi med et fradrag grundet den usikkerhed der er om vedtagelsen af den endelige lokalplan.

Værdiansættelsen af den resterende del af ejendommen afhænger i høj grad af endelig vedtagelse af lokalplan.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat på niveau med indeværende år for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 370.822 | 995.687 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 2.253.000 | 0 |
| Driftsresultat | | 2.623.822 | 995.687 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 182 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (507.262) | (566.058) |
| Resultat før skat | | 2.116.560 | 429.811 |
| Skat af årets resultat | 2 | (491.322) | (94.559) |
| Årets resultat | | 1.625.238 | 335.252 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.625.238 | 335.252 |
| | | 1.625.238 | 335.252 |

Balance pr. 30.06.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|-------------------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 18.753.000 | 16.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 18.753.000 | 16.500.000 |
| Anlægsaktiver | | 18.753.000 | 16.500.000 |
| Andre tilgodehavender | | 85.463 | 0 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 2.200 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 28.428 | 28.037 |
| Tilgodehavender | | 116.091 | 28.037 |
| Omsætningsaktiver | | 116.091 | 28.037 |
| Aktiver | | 18.869.091 | 16.528.037 |

Balance pr. 30.06.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 300.000 | 300.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 0 | 6.390.809 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>1.968.594</u> | <u>(6.047.453)</u> |
| Egenkapital | | <u>2.268.594</u> | <u>643.356</u> |
| | | | |
| Udskudt skat | | <u>3.484.600</u> | <u>2.991.078</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>3.484.600</u> | <u>2.991.078</u> |
| | | | |
| Bankgæld | | 11.706.034 | 11.440.473 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 212.224 | 79.875 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.156.174 | 1.178.488 |
| Anden gæld | | <u>41.465</u> | <u>194.767</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>13.115.897</u> | <u>12.893.603</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>13.115.897</u> | <u>12.893.603</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>18.869.091</u> | <u>16.528.037</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for opskriv- ninger kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 300.000 | 6.390.809 | (6.047.453) | 643.356 |
| Opløsning af opskrivninger | 0 | (6.390.809) | 6.390.809 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 1.625.238 | 1.625.238 |
| Egenkapital ultimo | 300.000 | 0 | 1.968.594 | 2.268.594 |

Reserve for opskrivninger er opløst som følge af årsregnskabslovens bestemmelser, hvorved tidligere opskrivningsreserver, der knytter sig til dagsværdireguleringer på ejendommen, ikke længere er bundet.

Noter

| | 2016/17 | 2015/16 |
|---|----------------|--|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 28.685 | 25.286 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 478.577 | 538.272 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 2.500 |
| | 507.262 | 566.058 |
| | | |
| | 2016/17 | 2015/16 |
| | kr. | kr. |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 493.522 | 94.552 |
| Refusion i sambeskatning | (2.200) | 7 |
| | 491.322 | 94.559 |
| | | |
| | | Investe- rings- ejendomme kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 6.984.414 |
| Kostpris ultimo | | 6.984.414 |
| | | |
| Opskrivninger primo | | 9.515.586 |
| Årets opskrivninger | | 2.253.000 |
| Opskrivninger ultimo | | 11.768.586 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 18.753.000 |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger og øvrige observerbare forhold.

I regnskabsåret, samt ved modificering af indgået aftale i efterfølgende periode, er der indgået en betinget købsaftale med henblik på at afstå en del af selskabets investeringsejendom. Aftalen er betinget af at der opnås endelig og upåankelig lokalplan, der muliggør fremtidig udvikling af ejendommen.

Delafståelsessummen for ejendommen udgør 14.500 t.kr. Efter afståelsen er selskabet fortsat i besiddelse af mulige byggeretter på 4.200 m² boliger.

Byggeretterne er værdiansat ud fra skøn fratrukket et passende risikonedslag under hensyntagen til at udnyttelse af byggeretterne også er afhængig af vedtagelse af endelig lokalplan samt byggetilladelse.

Den samlede værdi af byggeretterne er estimeret til 4.725 t.kr. efter nedslaget.

Værdiansættelsen er foretaget under hensyntagen til ejendommens attraktive beliggenhed i Vejle.

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Crescendo A/S 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.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme på 10.000 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev og skadesløsbrev på samlet nom. 2.600 t.kr.

Der er afgivet transport på 720 t.kr. i selskabets lejekontrakt med lejer overfor selskabets bankforbindelse.

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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

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, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

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

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.

I tilfælde hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt ved anvendelse af den afkastbaserede model benyttes observationer i markedet og ledelsesmæssige skøn.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.