

Boulevarden 13 ApS
Industrikrogen 1, Filskov, 7200, Grindsted

Årsrapport for
2017/18

CVR-nr. 15 94 47 49

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2019.

Claus Kaj Junge
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2017 - 31. december 2018

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Boulevarden 13 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 25. april 2019

Direktion

Claus Kaj Junge

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Boulevarden 13 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boulevarden 13 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 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 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.

Grindsted, den 25. april 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor
mne21329

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Selskabsoplysninger

Selskabet

Boulevarden 13 ApS
Industrikrogen 1, Filskov
7200, Grindsted

CVR-nr.: 15 94 47 49

Regnskabsår: 1. juli - 31. december

Direktion

Claus Kaj Junge, Blåhøjvej 20, Filskov, 7200 Grindsted

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Modervirksomhed

C.A. Holding ApS
Industrikrogen 1, Filskov, 7200 Grindsted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, udstykning og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 272.950 kr. mod 376.891 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.741.589 kr. mod 1.625.238 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra perioden 1. juli - 30. juni til perioden 1. januar - 31. december. Omlægningsperioden udgør 18 måneder omfattende perioden 1. juli 2017 - 31. december 2018. Sammenligningstallene omfatter 12 måneder og er således ikke direkte sammenlignelige.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boulevarden 13 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.

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra perioden 1. juli - 30. juni til perioden 1. januar - 31. december. Omlægningsperioden udgør 18 måneder omfattende perioden 1. juli 2017 - 31. december 2018. Sammenligningstallene omfatter 12 måneder og er således ikke direkte sammenlignelige.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 sambeskattede 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 fremtidige 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. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 Boulevarden 13 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2017 - 31/12 2018	1/7 2016 - 30/6 2017
Bruttofortjeneste	272.950	376.891
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.538.670	2.253.000
Øvrige finansielle omkostninger	-635.387	-513.331
Resultat før skat	2.176.233	2.116.560
Skat af årets resultat	-434.644	-491.322
Årets resultat	1.741.589	1.625.238
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.741.589	1.625.238
Disponeret i alt	1.741.589	1.625.238

Balance

Aktiver		<u>31/12 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	6.968.063	18.753.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.968.063</u>	<u>18.753.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.968.063</u>	<u>18.753.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	85.463
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.197.655	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	2.200
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>28.428</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.197.655</u>	<u>116.091</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.197.655</u>	<u>116.091</u>
	Aktiver i alt	<u>12.165.718</u>	<u>18.869.091</u>

Balance

Passiver		<u>31/12 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
Note			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		<u>3.710.183</u>	<u>1.968.594</u>
Egenkapital i alt		<u>4.010.183</u>	<u>2.268.594</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>1.420.700</u>	<u>3.484.600</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.420.700</u>	<u>3.484.600</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitutter		424.106	11.706.034
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	212.224
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.156.174
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		2.507.032	0
Anden gæld		<u>3.803.697</u>	<u>41.465</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.734.835</u>	<u>13.115.897</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.734.835</u>	<u>13.115.897</u>
Passiver i alt		<u>12.165.718</u>	<u>18.869.091</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**3 Eventualposter****4 Nærtstående parter**

Noter

	1/7 2017 - 31/12 2018	1/7 2016 - 30/6 2017
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	6.984.414	6.984.414
Tilgang i årets løb	132.063	0
Afgang i årets løb	-4.746.626	0
Kostpris 31. december 2018	2.369.851	6.984.414
Opskrivninger 1. juli 2017	11.768.586	9.515.586
Årets opskrivning	2.583.000	2.253.000
Tilbageførsel af opskrivninger i forbindelse med afgang	-9.753.374	0
Dagsværdireguleringer 31. december 2018	4.598.212	11.768.586
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	6.968.063	18.753.000

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

Delafståelsessummen for ejendommen udgør 14.500 t.kr., og har efter fradrag for handelsomkostninger givet selskabet et mindre tab. Efter afståelsen er selskabet fortsat i besiddelse af mulige byggeretter på 4.200 m² boliger. I forbindelse med due diligence processen, hvor selskabet blev opkøbt af C.A. Holding ApS, blev disse byggeretter vurderet på ny. Denne værdi indgår i ovenstående beløb med 6.836 t.kr. Herudover er der afholdt projektomkostninger som vurderes at tilføre ejendommen en merværdi.

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve samt skadesløsbrev på nom. 12.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på i alt 424 t.kr. Ejerpantebrevene samt skadesløsbrevet giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.968 t.kr.

3. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med C.A. Holding ApS, CVR-nr. 28993684 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

Noter

3. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

4. Nærtstående parter Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for C.A. Holding ApS, Industrikrogen 1, Filskov, 7200 Grindsted.