

Boulevarden 13 ApS

Vindingvej 2A 7100 Vejle

CVR-nr. 15 94 47 49

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2021

Dirigent:

.....
Otto Christensen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boulevarden 13 ApS for regnskabsåret 1. januar –31. december 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. juni 2021

Direktion:

Otto Christensen
adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Boulevarden 13 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boulevarden 13 ApS for regnskabsåret 1. januar –31. december 2020, 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 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 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Vejle, den 10. juni 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor
mne26778

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Navn	Boulevarden 13 ApS
Adresse, postnr. by	Vindingvej 2A, 7100 Vejle
CVR-nr.	15 94 47 49
Stiftet	1. februar 1992
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar –31. december
Direktion	Otto Christensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom til helårsbeboelse samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har skiftet ejer pr 1.12.2020 og er nu ejet af OC Danmark Holding A/S

Virksomhedens resultatopgørelse viser et overskud på 7.261 t.kr. mod et underskud sidste år på 301 t.kr, og betegnes som tilfredsstillende.

Balancesummen ultimo 2020 udgør 104,7 mio. kr.

Egenkapitalen udgør ved udgangen af året 25,2 mio. kr., svarende til en soliditetsgrad på 24,1 %

Moderselskabet OC Danmark A/S har lånt selskabet den fornødne likviditet indtil ekstern finansiering kommer endeligt på plads.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et resultat før skat i 2021 i niveauet 3 – 4 mio. kr. (ekskl. værdiregulering af investerings-ejendom). Dog er det usikkert hvordan nedlukningen i forbindelse med Covid-19 påvirker resultatet i 2021.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

t.kr.	Note	2020	2019
Bruttofortjeneste		618	-251
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.696	0
Resultat før finansielle poster		9.314	-251
Finansielle omkostninger		-5	-135
Ordinært resultat før skat		9.309	-386
Skat af ordinært resultat	2	-2.048	85
Årets resultat		<u>7.261</u>	<u>-301</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		7.012	0
Overført resultat		249	-301
		<u>7.261</u>	<u>-301</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

t.kr.	Note	2020	2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme	4	103.900	32.085
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>103.900</u>	<u>32.085</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>103.900</u>	<u>32.085</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	3.657
Andre tilgodehavender		77	0
Periodeafgrænsningsposter		46	0
		<u>123</u>	<u>3.657</u>
Likvide beholdninger		<u>655</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>778</u>	<u>3.657</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>104.678</u></u>	<u><u>35.742</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

t.kr.	Note	2020	2019
PASSIVER			
Egenkapital			
Anpartskapital		300	300
Overført resultat		24.908	24.658
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt		25.208	24.959
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	5	3.518	1.417
Hensatte forpligtelser i alt		3.518	1.417
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		1.353	0
		1.353	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		0	8.573
Leverandørgæld		94	20
Gæld til tilknyttede virksomheder		74.098	754
Selskabsskat		70	0
Periodeafgrænsninger		311	0
Anden gæld		26	19
		74.599	9.366
Gældsforpligtelser i alt		75.952	9.366
PASSIVER I ALT		104.678	35.742
Anvendt regnskabspraksis	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	300	3.710	4.010
Overført via resultatdisponering	0	-301	-301
Koncerntilskud	0	21.250	21.250
Egenkapital 1. januar 2020	300	24.659	24.959
Overført via resultatdisponering	0	7.261	7.261
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-7.012	-7.012
Egenkapital 31. december 2020	300	24.908	25.208

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boulevarden 13 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet for Boulevarden 13 ApS indgår i koncernregnskabet for OC Danmark Holding A/S.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet nye og ændrede krav til præsentation og oplysninger.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter m.v., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedr. udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens primære aktivitet, de er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v., som indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, som vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model samt under hensyntagen til aktuelle markeds-mæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området eller vurdering fra ekstern mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvis sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabstidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Dagsværdi:

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktion og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke observerbare markedsinformationer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er op stået på overtagelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultatet eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktive, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december
Noter

t.kr.	2020	2019
2 Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	-53	-81
Udskudt skat	2.101	-4
	<u>2.048</u>	<u>-85</u>
	Investeringsjendomme	
	2020	2019
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar	27.486	2.370
Tilgang	63.120	25.116
Kostpris 31. december	<u>90.606</u>	<u>27.486</u>
Opskrivninger 1. januar	4.598	4.598
Årets værdiregulering	8.696	0
Opskrivninger 31. december	<u>13.294</u>	<u>4.598</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>103.900</u>	<u>32.084</u>
4 Investeringsejendomme		
<i>Opgørelse af dagsværdi</i>		
Investeringsejendomme består af en boligejendom med 89 ungdomsboliger i Vejle, som er udlejet til beboelsesformål.		
Dagsværdien er beregnet på baggrund af købsprisen på anparterne i selskabet pr. 1. december 2020.		
t.kr.	2020	2019
5 Udskudt skat		
Skattepassiv:		
Udskudt skat 1. januar	1.417	1.421
Udskudt skat af årets resultat	2.101	-4
Udskudt skat 31. december	<u>3.518</u>	<u>1.417</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med moderselskabet. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

7 Sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendom tinglyst pant på 40 t.kr. til sikkerhed for mellemregning med ejerforening.

Der er tinglyst ejerpantebrev på nominelt 11.000 t.kr. i selskabets ejendomme. Heraf er 11.000 t.kr. af pantebrevene i selskabets behold.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Otto Johannes Christensen

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-141338956531

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-06-11 09:56:55Z

NEM ID 

Otto Johannes Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-141338956531

IP: 109.57.xxx.xxx

2021-06-11 09:56:55Z

NEM ID 

Lars Koudal Jensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704910153

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-11 11:22:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CTY0Y-0CQ4C-Y8HOG-LC66E-0Q073-6BY7F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>