

# Boulevarden 13 ApS

Vindingvej 2A 7100 Vejle

CVR-nr. 15 94 47 49

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2022

Dirigent:

.....  
Otto Christensen

## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boulevarden 13 ApS for regnskabsåret 1. januar –31. december 2021.

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 2021 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar –31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 27. juni 2022  
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 2021

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom har været udlejet i hele 2021.

Virksomhedens resultatopgørelse viser et overskud på 7.857 t.kr. mod et overskud sidste år på 7.261 t.kr, og betegnes som tilfredsstillende.

Balancesummen ultimo 2021 udgør 112,2 mio. kr.

Egenkapitalen udgør ved udgangen af året 33,1 mio. kr., svarende til en soliditetsgrad på 29,5 %

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 2022 i niveauet 3 mio. kr. (ekskl. værdiregulering af investeringsejendom).

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

t.kr.	Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		4.765	618
Personaleomkostninger	2	-60	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		4.705	618
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.794	8.696
<b>Resultat før finansielle poster</b>		11.499	9.314
Finansielle omkostninger	3	-1.426	-5
<b>Ordinært resultat før skat</b>		10.073	9.309
Skat af ordinært resultat	4	-2.216	-2.048
<b>Årets resultat</b>		<u>7.857</u>	<u>7.261</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	7.012
Overført resultat		7.857	249
		<u>7.857</u>	<u>7.261</u>



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

t.kr.	Note	2021	2020
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Investeringsejendomme	6	110.694	103.900
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		110.694	103.900
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		110.694	103.900
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		0	77
Periodeafgrænsningsposter		40	46
		40	123
<b>Likvide beholdninger</b>		1.515	655
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		1.555	778
<b>AKTIVER I ALT</b>		112.249	104.678

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

t.kr.	Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		300	300
Overført resultat		32.765	24.908
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>33.065</b>	<b>25.208</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Udskudt skat	7	5.013	3.518
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.013</b>	<b>3.518</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8		
Deposita		1.340	1.353
Realkreditinstitutter		10.528	0
		<b>11.868</b>	<b>1.353</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	374	0
Leverandørgæld		21	94
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.705	74.098
Selskabsskat		791	70
Anden gæld		42	26
Periodeafgrænsninger		370	311
		<b>62.303</b>	<b>74.599</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>74.171</b>	<b>75.952</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>112.249</b>	<b>104.678</b>
Anvendt regnskabspraksis	1		
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	9		
Sikkerhedsstillelser	10		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
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
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>300</b>	<b>24.908</b>	<b>25.208</b>
Overført via resultatdisponering	0	7.857	7.857
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>300</b>	<b>32.765</b>	<b>33.065</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boulevarden 13 ApS for 2021 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.

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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## 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 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.	2021	2020
<b>2 Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	60	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<u>60</u>	<u>0</u>
Gennemsnitlig antal medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.407	0
Andre finansielle omkostninger	19	5
	<u>1.426</u>	<u>5</u>
<b>4 Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	721	-53
Udskudt skat	1.495	2.101
	<u>2.216</u>	<u>2.048</u>
	<b>Investeringsejendomme</b>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	90.606	27.486
Tilgang	0	63.120
Kostpris 31. december	<u>90.606</u>	<u>90.606</u>
Opskrivninger 1. januar	13.294	4.598
Årets værdiregulering	6.794	8.696
Opskrivninger 31. december	<u>20.088</u>	<u>13.294</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>110.694</u>	<u>103.900</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 6 Investeringsejendomme

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Investeringsejendomme består af en boligejendom med 89 ungdomsboliger i Vejle, som er udlejet til beboelsesformål. Alle lejligheder er på statustidspunktet udlejet.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ-anvendelse.

##### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

De væsentligste ikke observerbare forudsætninger for dagsværdien er fuld udlejning af investeringsejendommen samt et afkastkrav på 4,25 %

Dagsværdien var i 2020 beregnet på baggrund af købsprisen på anparterne i selskabet pr. 1. december 2020.

t.kr.	2021	2020
<b>7 Udskudt skat</b>		
Skattepassiv:		
Udskudt skat 1. januar	3.518	1.417
Udskudt skat af årets resultat	1.495	2.101
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>5.013</b>	<b>3.518</b>

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.063 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 9 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.

#### 10 Sikkerhedsstillelser

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.902 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 110.694 t.kr.

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



# Penneo

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

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

## Otto Johannes Christensen

### Direktion

På vegne af: Boulevarden 13 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-141338956531

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-27 14:16:53 UTC

NEM ID 

## Otto Johannes Christensen

### Dirigent

På vegne af: Boulevarden 13 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-141338956531

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-27 14:16:53 UTC

NEM ID 

## Lars Koudal Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704910153

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-27 14:24:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QOECC-V1856-B06N5-EC05E-M04Q7-8T24H

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](mailto: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>