

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS

Lille Torv 6, 2., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 29 44 79 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

19/6-2024

Ole Bjørvig Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. juni 2024

Direktion

Ole Bjørvig Pedersen
direktør

KOMPLEMENTARSELSKABET AF 01.02.2001 ApS
Komplementar

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisten i K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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. 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 virksomheden, 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.

Aarhus, den 18. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen
registreret revisor
mne24773

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Selskabet | K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS Lille Torv 6, 2. 8000 Aarhus C |
| | CVR-nr.: 29 44 79 18 |
| | Stiftet: 5. april 2006 |
| | Hjemsted: Aarhus |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår |
| Direktion | Ole Bjørvig Pedersen, direktør |
| Komplementar | Komplementarselskabet af 01.02.2001 ApS |
| Revision | Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i at eje og udleje to centralt beliggende erhvervsejendomme ved åen i Aarhus C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat udgør 2.646 t.kr. mod 1.912 t.kr. sidste år.

Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i marts 2023 har tilkøbt en erhvervsejendom mere.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis således at ikke indbetalt virksomhedskapital nu ikke vises som tilgodehavende, men derimod fremgår som selvstændig post under egenkapitalen under "Ikke indbetalt virksomhedskapital".

Ændringen er indregnet pr. 1. januar 2022, hvor tilgodehavende krav på indbetaling af virksomhedskapital er reduceret med kr. 2.000.000 og tilsvarende er egenkapitalen ligeledes reduceret med kr. 2.000.000 idet der herefter er indregnet kr. 2.000.000 under en selvstændig post med betegnelsen "Ikke indbetalt virksomhedskapital".

Årets resultat er uændret som følge heraf, mens balancesummen og egenkapitalen er reduceret med kr. 2.000.000 som følge heraf.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger reklame og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af realkreditlån mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtig, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Investeringsejendommene består af to ejendomme beliggende i centrum af Aarhus og udlejes til erhverv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2023</u> kr. | <u>2022</u> kr. |
|---|--------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste | 2.141.339 | 1.387.568 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 721.950 | 500.000 |
| Driftsresultat | 2.863.289 | 1.887.568 |
| Andre finansielle indtægter | 104.390 | 202.181 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -321.351 | -177.869 |
| Årets resultat | 2.646.328 | 1.911.880 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | 4.788.172 |
| Overføres til overført resultat | 2.646.328 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -2.876.292 |
| Disponeret i alt | 2.646.328 | 1.911.880 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2023 | 2022 |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | <u>33.100.000</u> | <u>26.500.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>33.100.000</u> | <u>26.500.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>33.100.000</u> | <u>26.500.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>3.695.057</u> | <u>3.402.244</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>3.695.057</u> | <u>3.402.244</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>200.838</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>3.695.057</u> | <u>3.603.082</u> |
| | Aktiver i alt | <u>36.795.057</u> | <u>30.103.082</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Ikke indbetalt virksomhedskapital | -2.000.000 | -2.000.000 |
| Overført resultat | 19.969.173 | 17.322.845 |
| Egenkapital i alt | <u>20.469.173</u> | <u>17.822.845</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter | 12.444.717 | 10.461.199 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>12.444.717</u> | <u>10.461.199</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 827.016 | 730.703 |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.577.600 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 107.357 | 121.232 |
| Anden gæld | 1.369.194 | 967.103 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.881.167</u> | <u>1.819.038</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>16.325.884</u> | <u>12.280.237</u> |
| Passiver i alt | <u>36.795.057</u> | <u>30.103.082</u> |
| | | |
| 4 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Eventualposter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital kr. | Ikke indbetalt virksomhedskapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--|-----------------------------------|--|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023 | 2.500.000 | -2.000.000 | 17.322.845 | 17.822.845 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 2.646.328 | 2.646.328 |
| | 2.500.000 | -2.000.000 | 19.969.173 | 20.469.173 |

Noter

| | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |
| | 31/12 2023 kr. | 31/12 2022 kr. |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2023 | 15.724.488 | 15.724.488 |
| Tilgang i årets løb | 5.878.050 | 0 |
| Kostpris 31. december 2023 | 21.602.538 | 15.724.488 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2023 | 10.775.512 | 10.275.512 |
| Årets regulering til dagsværdi | 721.950 | 500.000 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 | 11.497.462 | 10.775.512 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | 33.100.000 | 26.500.000 |

Virksomhedens investeringsejendomme består af 2 ejendomme med erhvervslejemål beliggende centralt i Aarhus C.

Investeringsejendommene er målt til dagsværdi på baggrund af et afkast på henholdsvis 6,35% og 6,88 %. (afkastkrav pr. 31/12 2022 var 6,25%)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Såfremt ejendommene værdiansættes på baggrund af et afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. -1.199/+1.296.

Noter

| | 31/12 2023 kr. | 31/12 2022 kr. |
|---|-------------------|--|
| 3. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 13.271.733 | 11.191.902 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -827.016 | -730.703 |
| | <u>12.444.717</u> | <u>10.461.199</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>10.443.441</u> | <u>7.996.704</u> |
| 4. Oplysninger om dagsværdi | | Investerings- ejendomme kr. |
| Dagsværdi 31. december 2023 | | <u>33.100.000</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | | <u>721.950</u> |
| 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.267 t.kr., er der udstedd pantebreve nom. givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 33.100 t.kr. | | |
| Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst pantstiftende byrde på 70 t.kr. med pant i samme investeringsejendomme. | | |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.636 t.kr. til sikkerhed for bankgæld t.kr. 1.578. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. | | |
| 6. Eventualposter | | |
| Eventualforpligtelser | | |
| Kommanditselskabet har ingen eventualforpligtelser. | | |

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.”

Ole Bjørvig Pedersen

Direktør

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-19 11:08:19 UTC



Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-19 11:08:19 UTC



Sean Mogens Christensen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-19 11:09:34 UTC



Ole Bjørvig Pedersen

Dirigent

Serienummer: 9b43458c-3a1c-4142-b4be-f0c051275ae0

IP: 93.167.xxx.xxx

2024-06-19 11:52:44 UTC



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 tidsstempet 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/validator>**