

**K/S ÅBOULEVARDEN 32,  
ÅRHUS**

**c/o Kontoret  
Lille Torv 6, 2.  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 29 44 79 18**

**Årsrapport for 2022  
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

27/6-2023

---

**Ole Bjørvig Pedersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Komplementar og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. juni 2023

### **Direktion**

Ole Bjørvig Pedersen  
direktør

### **Komplementar**

Komplementarselskabet af  
1.02.2001 ApS

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **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 revision 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 revisionen 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 27. juni 2023

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS c/o Kontoret Lille Torv 6, 2. 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 29 44 79 18  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 5. april 2006 Regnskabsår: 17. regnskabsår  Hjemsted: Aarhus
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet af 1.02.2001 ApS
<b>Direktion</b>	Ole Bjørvig Pedersen, direktør
<b>Revision</b>	National Revision Godkendte Revisorer a/s Store Torv 5 8000 Aarhus C

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje en centralt beliggende erhvervsejendom ved åen i Aarhus C.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.911.880, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 19.822.846.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ÅBOULEVARDEN 32, ÅRHUS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

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

### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer samt ejendomsomkostninger. Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Personaleomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendommen består af én ejendom beliggende i centrum af Aarhus og udlejes til erhverv.

Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi. Ejendommene måles ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af dagsværdien for ejendommene tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen er fastlægges på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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**

Likvider omfatter likvide beholdninger herunder bankindestående.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.387.568</b>	<b>1.531.154</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>500.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.887.568</b>	<b>2.531.154</b>
Finansielle indtægter		202.181	217.761
Finansielle omkostninger		<u>-177.869</u>	<u>-188.022</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.911.880</u></b>	<b><u>2.560.893</u></b>
Ekstraordinært udbytte		4.788.172	0
Overført resultat		<u>-2.876.292</u>	<u>2.560.893</u>
		<b><u>1.911.880</u></b>	<b><u>2.560.893</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		26.500.000	26.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>26.500.000</u>	<u>26.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>26.500.000</u>	<u>26.000.000</u>
Andre tilgodehavender		3.402.244	7.621.195
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.402.244</u>	<u>9.621.195</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>200.838</u>	<u>514.220</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>5.603.082</u>	<u>10.135.415</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>32.103.082</u>	<u>36.135.415</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		17.322.846	20.199.137
<b>Egenkapital</b>		<b>19.822.846</b>	<b>22.699.137</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.461.199	11.165.120
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>10.461.199</b>	<b>11.165.120</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	730.703	727.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.231	20.000
Anden gæld		150.534	727.284
Deposita		816.569	795.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.819.037</b>	<b>2.271.158</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.280.236</b>	<b>13.436.278</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>32.103.082</b>	<b>36.135.415</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Antal ansatte	5		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	<u>15.724.488</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>15.724.488</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	10.275.512
Årets værdireguleringer	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>10.775.512</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>26.500.000</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejerlejlighed beliggende på Åboulevarden 32 i Aarhus C.

Ejerlejligheden er udlejet til drift af café og restaurant. Ejendommen er værdiansat på grundlag af en forrentning på 6,25% (afkastkravet pr. 31. december 2021 var 6,15%).

Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. -987 /+1.069 i forhold til den målte dagsværdi.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	<u>1. januar 2022</u>	<u>2022</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.893.088</u>	<u>11.191.902</u>	<u>730.703</u>	<u>7.996.704</u>
	<b><u>11.893.088</u></b>	<b><u>11.191.902</u></b>	<b><u>730.703</u></b>	<b><u>7.996.704</u></b>

## Noter

### 3 Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 11.191.902 er der udstedt pantebreve nom. kr. 14.008.000 med pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 26.500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst pantstiftende byrde på kr. 35.000 med pant i samme investeringsejendom.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

### 5 Antal ansatte

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<u>0</u>	<u>0</u>



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ole Bjørvig Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Bjørvig Pedersen

Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 11:51:33

Underskrevet med MitID



## Ole Bjørvig Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Bjørvig Pedersen

Komplementar

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

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 11:51:33

Underskrevet med MitID



## Sean Christensen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Sean Christensen

Revisor

ID: 1059562645000

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 11:52:50

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Ole Bjørvig Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Bjørvig Pedersen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2023 kl.: 11:53:48

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: abf9f5xurSS250318352

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signature. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signature is related to precisely this document only. Proof for the integrity and validity of signatures can always be found at legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to electronic information and legal digital signatures. If you need any more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).