

Ejendomsselskabet Nordre Boulevard 96 ApS
Lundtangvej 16A, Lunde, 6830 Nørre Nebel

Årsrapport for
2022/23

CVR-nr. 42 01 19 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2023.

Christian Anneberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for Ejendomsselskabet Nordre Boulevard 96 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Nebel, den 11. december 2023

Direktion

Christian Anneberg
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Nordre Boulevard 96 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nordre Boulevard 96 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 11. december 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Nordre Boulevard 96 ApS
Lundtangvej 16A, Lunde
6830 Nørre Nebel

CVR-nr.: 42 01 19 91
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Christian Anneberg, Direktør

Revisor Martinen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder at erhverve ejendommen Nordre Boulevard 96 med henblik på udlejning af samme, og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 153.040 kr. mod 92.241 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nordre Boulevard 96 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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. 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2022 - 30/6 2023	11/1 2021 - 30/6 2022
Bruttofortjeneste	402.563	381.173
Værdiregulering af investeringsejendomme	196.185	81.753
Andre finansielle indtægter	9.481	7.561
1 Øvrige finansielle omkostninger	-411.189	-352.246
Resultat før skat	197.040	118.241
Skat af årets resultat	-44.000	-26.000
Årets resultat	153.040	92.241
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	153.040	92.241
Disponeret i alt	153.040	92.241

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	5.300.000	4.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.300.000</u>	<u>4.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.300.000</u>	<u>4.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	321.194	347.433
	Tilgodehavender i alt	<u>321.194</u>	<u>347.433</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>242.678</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>321.194</u>	<u>590.111</u>
	Aktiver i alt	<u>5.621.194</u>	<u>5.190.111</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	150.000	150.000
4	Overført resultat	245.281	92.241
	Egenkapital i alt	<u>395.281</u>	<u>242.241</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	70.000	26.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>70.000</u>	<u>26.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	1.848.015	1.579.500
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.539.455	2.638.260
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.387.470</u>	<u>4.217.760</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	97.000
	Gæld til pengeinstitutter	342.307	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.999	307.110
	Anden gæld	306.137	300.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>768.443</u>	<u>704.110</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.155.913</u>	<u>4.921.870</u>
	Passiver i alt	<u>5.621.194</u>	<u>5.190.111</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	1/7 2022 - 30/6 2023	11/1 2021 - 30/6 2022
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	411.189	352.246
	411.189	352.246
	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	4.518.247	0
Tilgang i årets løb	503.815	4.518.247
Kostpris 30. juni 2023	5.022.062	4.518.247
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	81.753	0
Årets regulering til dagsværdi	196.185	81.753
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	277.938	81.753
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	5.300.000	4.600.000

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende i Varde.

Måling til dagsværdi foretages for ejendommen med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2023</u>
Afkastkrav, erhverv	7,75 %
Tomgangsprocent, erhverv	3,8 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.300 tkr. pr. 30. juni 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 318 tkr.. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 370 t.kr.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2022	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>

4. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2022	92.241	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>153.040</u>	<u>92.241</u>
	<u>245.281</u>	<u>92.241</u>

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.639.455	2.735.260
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.000</u>	<u>-97.000</u>
	<u>2.539.455</u>	<u>2.638.260</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.130.214</u>	<u>2.246.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.671 t.kr., er der givet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 5.300 t.kr.

7. Eventualposter

Ingen.