

Ejendomsselskabet Nordre Boulevard 96 ApS

Lundtangvej 16A, Lunde, Nørre Nebel

Årsrapport for

2021/22

CVR-nr. 42 01 19 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. oktober 2022.

Christian Anneberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 11. januar 2021 - 30. juni 2022

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. januar 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Nebel, den 3. oktober 2022

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 11. januar 2021 - 30. juni 2022 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 3. oktober 2022

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: 11. januar - 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 bruttofortjeneste udgør 381.173 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 92.241 kr. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre 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 indregnes 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 finansiel 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 aconto-skatter.

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.

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> | <u>11/1 2021</u> <u>- 30/6 2022</u> |
|---|--|
| Bruttofortjeneste | 381.173 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 81.753 |
| Andre finansielle indtægter | 7.561 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-352.246</u> |
| Resultat før skat | 118.241 |
| Skat af årets resultat | <u>-26.000</u> |
| Årets resultat | <u>92.241</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Overføres til overført resultat | <u>92.241</u> |
| Disponeret i alt | <u>92.241</u> |

Balance

| Aktiver | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>30/6 2022</u> | <u>11/1 2021</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Investeringsejendomme | 4.600.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4.600.000 | 0 |
| Anlægsaktiver i alt | 4.600.000 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 347.433 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 347.433 | 0 |
| Likvide beholdninger | 242.678 | 150.000 |
| Omsætningsaktiver i alt | 590.111 | 150.000 |
| Aktiver i alt | 5.190.111 | 150.000 |

Balance

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>30/6 2022</u> | <u>11/1 2021</u> |
| Egenkapital | | |
| 3 Virksomhedskapital | 150.000 | 150.000 |
| 4 Overført resultat | 92.241 | 0 |
| Egenkapital i alt | 242.241 | 150.000 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 26.000 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 26.000 | 0 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Ansvarlig lånekapital | 1.579.500 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.638.260 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.217.760 | 0 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 97.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 307.110 | 0 |
| Anden gæld | 300.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 704.110 | 0 |
| Gældsforpligtelser i alt | 4.921.870 | 0 |
| Passiver i alt | 5.190.111 | 150.000 |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

Noter

| | | 11/1 2021 - 30/6 2022 |
|---|------------------|--------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | | 352.246 |
| | | 352.246 |
| | <u>30/6 2022</u> | <u>11/1 2021</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Tilgang i årets løb | 4.518.247 | 0 |
| Kostpris 30. juni 2022 | 4.518.247 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | 81.753 | 0 |
| Regulering til dagsværdi 30. juni 2022 | 81.753 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022 | 4.600.000 | 0 |

Selskabet har en erhvervsejendom beliggende i Varde. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|------------------------------------|-----|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 7,4 |
|------------------------------------|-----|

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 344 t.kr..

Noter

| | <u>30/6 2022</u> | <u>11/1 2021</u> |
|---|------------------|------------------|
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 11. januar 2021 | 150.000 | 0 |
| Kontant kapitaludvidelse | <u>0</u> | <u>150.000</u> |
| | <u>150.000</u> | <u>150.000</u> |
| 4. Overført resultat | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>92.241</u> | <u>0</u> |
| | <u>92.241</u> | <u>0</u> |
| 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.779 t.kr., er der givet pant investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 4.600 t.kr. | | |
| 6. Eventualposter | | |
| Ingen. | | |

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.

Christian Anneberg

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-681719566764
Tidspunkt for underskrift: 05-10-2022 kl.: 14:47:15
Underskrevet med NemID

Christian Anneberg

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-681719566764
Tidspunkt for underskrift: 05-10-2022 kl.: 14:47:15
Underskrevet med NemID

Lars Æbelø-Nielsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1255072680634
Tidspunkt for underskrift: 05-10-2022 kl.: 14:50:26
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: df8279gTyWK2.48420898

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as 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 sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.