

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

Årsrapport for
2023/24

CVR-nr. 42 01 19 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. november 2024.

Christian Anneberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Nebel, den 5. november 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 5. november 2024

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 Martinsen
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 7.737 kr. mod 153.040 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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 ejendommenes 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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	438.919	402.563
Værdiregulering af investeringsejendomme	-34.165	196.185
Andre finansielle indtægter	9.769	9.481
1 Øvrige finansielle omkostninger	-404.786	-411.189
Resultat før skat	9.737	197.040
Skat af årets resultat	-2.000	-44.000
Årets resultat	7.737	153.040
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.737	153.040
Disponeret i alt	7.737	153.040

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	5.300.000	5.300.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.300.000</u>	<u>5.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.300.000</u>	<u>5.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	330.964	321.194
	Tilgodehavender i alt	<u>330.964</u>	<u>321.194</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>330.964</u>	<u>321.194</u>
	Aktiver i alt	<u>5.630.964</u>	<u>5.621.194</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	150.000	150.000
4	Overført resultat	<u>253.018</u>	<u>245.281</u>
	Egenkapital i alt	<u>403.018</u>	<u>395.281</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>72.000</u>	<u>70.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>72.000</u>	<u>70.000</u>
Gældsforpligtelser			
5	Ansvarlig lånekapital	2.106.738	1.848.015
6	Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.435.132</u>	<u>2.539.455</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.541.870</u>	<u>4.387.470</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	100.000
	Gæld til pengeinstitutter	129.380	342.307
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	19.999
	Anden gæld	<u>359.696</u>	<u>306.137</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>614.076</u>	<u>768.443</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.155.946</u>	<u>5.155.913</u>
	 Passiver i alt	 <u>5.630.964</u>	 <u>5.621.194</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	404.786	411.189
	404.786	411.189
	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	5.022.062	4.518.247
Tilgang i årets løb	34.165	503.815
Kostpris 30. juni 2024	5.056.227	5.022.062
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	277.938	81.753
Årets regulering til dagsværdi	-34.165	196.185
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	243.773	277.938
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	5.300.000	5.300.000

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. 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 erhvervs ejendom 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 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8 %	7,75 %
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0 %	3,8 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 5.300 t.kr. pr. 30. juni 2024. 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 310 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 360 t.kr.

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2023	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2023	245.281	92.241
Årets overførte overskud eller underskud	7.737	153.040
	<u>253.018</u>	<u>245.281</u>
5. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	2.106.738	1.848.015
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>2.106.738</u>	<u>1.848.015</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.540.132	2.639.455
Heraf forfalder inden for 1 år	-105.000	-100.000
	<u>2.435.132</u>	<u>2.539.455</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.009.845</u>	<u>2.130.214</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.571 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 5.300 t.kr.

8. Eventualposter

Ingen.