

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

Årsrapport

2024/25

CVR-nr. 42 01 19 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2025.

Christian Anneberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 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. december 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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. december 2025

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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 35 t.kr. mod 439 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.543 t.kr. mod 8 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af en værdiregulering på selskabets investeringsejendom med -1.520 t.kr.

Selskabets egenkapital er negativ med 1.140 t.kr. på statustidspunktet. Egenkapitalen er efterfølgende reetableret ved en kapitalforhøjelse på 1.500 t.kr. ved konvertering af ansvarlig lånekapital.

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 eksklusiv 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 varmeregnskab 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 varmeregnskab 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 poster 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”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	34.959	438.919
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.519.865</u>	<u>-34.165</u>
Driftsresultat	-1.484.906	404.754
Andre finansielle indtægter	0	9.769
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-129.909</u>	<u>-404.786</u>
Resultat før skat	-1.614.815	9.737
Skat af årets resultat	<u>72.000</u>	<u>-2.000</u>
Årets resultat	<u>-1.542.815</u>	<u>7.737</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	7.737
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.542.815</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-1.542.815</u>	<u>7.737</u>

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>3.900.000</u>	<u>5.300.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.900.000</u>	<u>5.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.900.000</u>	<u>5.300.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>330.964</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>330.964</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.885</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.885</u>	<u>330.964</u>
	Aktiver i alt	<u>3.907.885</u>	<u>5.630.964</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	150.000	150.000
6 Overført resultat	<u>-1.289.797</u>	<u>253.018</u>
Egenkapital i alt	<u>-1.139.797</u>	<u>403.018</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>72.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>72.000</u>
Gældsforpligtelser		
7 Ansvarlig lånekapital	2.106.738	2.106.738
8 Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.327.162</u>	<u>2.435.132</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.433.900</u>	<u>4.541.870</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	110.000	105.000
Gæld til pengeinstitutter	0	129.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser	192.512	20.000
Anden gæld	<u>311.270</u>	<u>359.696</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>613.782</u>	<u>614.076</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.047.682</u>	<u>5.155.946</u>
Passiver i alt	<u>3.907.885</u>	<u>5.630.964</u>

- 1 Medarbejderforhold
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>-1.519.865</u>	<u>-34.165</u>
	<u>-1.519.865</u>	<u>-34.165</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>129.909</u>	<u>404.786</u>
	<u>129.909</u>	<u>404.786</u>
	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2024	5.056.227	5.022.062
Tilgang i årets løb	<u>119.865</u>	<u>34.165</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>5.176.092</u>	<u>5.056.227</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	243.773	277.938
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.519.865</u>	<u>-34.165</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2025	<u>-1.276.092</u>	<u>243.773</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>3.900.000</u>	<u>5.300.000</u>

Investeringsejendomme omfatter ejendommen Nordre Boulevard 96, Varde, der anvendes til produktion og detailbutik indenfor fødevarer.

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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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 værdiansættelse.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8 %	8 %

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.900 t.kr. pr. 30. juni 2025. 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 225 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 267 t.kr.

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2024	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2024	253.018	245.281
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.542.815</u>	<u>7.737</u>
	<u>-1.289.797</u>	<u>253.018</u>

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
7. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	2.106.738	2.106.738
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>2.106.738</u>	<u>2.106.738</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.437.162	2.540.132
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-110.000</u>	<u>-105.000</u>
	<u>2.327.162</u>	<u>2.435.132</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.900.000</u>	<u>2.009.845</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.466 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 3.900 t.kr.		
10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.		
Ingen.		