

Boulevarden 13 ApS

Vindingvej 2A, 7100 Vejle
CVR-nr. 15 94 47 49

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.06.25

Otto Johannes Christensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

Selskabet

Boulevarden 13 ApS
Vindingvej 2A
7100 Vejle
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 15 94 47 49
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Otto Johannes Christensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Boulevarden 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. juni 2025

Direktionen

Otto Johannes Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Boulevarden 13 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boulevarden 13 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

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.

Vejle, den 2. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Koudal Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26778

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom til helårsbeboelse samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 3.334.228 mod DKK 1.535.982 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 40.644.501.

Moderselskabet OC Danmark Holding A/S har lånt selskabet den fornødne likviditet indtil ekstern finansiering kommer endeligt på plads.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2024	2023
		DKK	DKK
	Bruttofortjeneste	4.762.054	4.846.317
	Finansielle indtægter	11.215	5.213
1	Finansielle omkostninger	-498.618	-2.882.324
	Resultat før skat	4.274.651	1.969.206
2	Skat af årets resultat	-940.423	-433.224
	Årets resultat	3.334.228	1.535.982
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	3.334.228	1.535.982
	I alt	3.334.228	1.535.982

Note	AKTIVER	31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	110.750.000	110.750.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	110.750.000	110.750.000
	Anlægsaktiver i alt	110.750.000	110.750.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.379	0
	Andre tilgodehavender	1.229	5.688
	Periodeafgrænsningsposter	28.126	27.256
	Tilgodehavender i alt	33.734	32.944
	Likvide beholdninger	560.625	279.772
	Omsætningsaktiver i alt	594.359	312.716
	Aktiver i alt	111.344.359	111.062.716

PASSIVER			
		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	300.000	300.000
	Overført resultat	40.344.501	37.010.273
	Egenkapital i alt	40.644.501	37.310.273
	Hensættelser til udskudt skat	5.025.000	5.025.000
	Hensatte forpligtelser i alt	5.025.000	5.025.000
4	Gæld til realkreditinstitutter	9.403.752	9.778.682
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.403.752	9.778.682
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	374.930	374.742
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.457	150.589
	Gæld til tilknyttede virksomheder	53.196.368	56.325.792
	Deposita	1.417.828	1.442.438
	Selskabsskat	940.423	433.224
	Anden gæld	0	2.837
	Periodeafgrænsningsposter	249.100	219.139
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	56.271.106	58.948.761
	Gældsforpligtelser i alt	65.674.858	68.727.443
	Passiver i alt	111.344.359	111.062.716

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	300.000	35.474.291	35.774.291
Forslag til resultatdisponering	0	1.535.982	1.535.982
Saldo pr. 31.12.23	300.000	37.010.273	37.310.273
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	300.000	37.010.273	37.310.273
Forslag til resultatdisponering	0	3.334.228	3.334.228
Saldo pr. 31.12.24	300.000	40.344.501	40.644.501

	2024	2023
	DKK	DKK

1. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	437.353	2.817.513
Renteomkostninger i øvrigt	61.265	64.811
I alt	498.618	2.882.324

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	940.423	433.224
---------------------	---------	---------

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	90.605.788
Kostpris pr. 31.12.24	90.605.788
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	20.144.212
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	20.144.212
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	110.750.000

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	374.930	8.283.212	9.778.682	10.153.424
I alt	374.930	8.283.212	9.778.682	10.153.424

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	110.750.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Dagsværdi er den pris, som på målingstidspunktet vil kunne opnås ved salg af et aktiv eller overdragelse af en forpligtelse i en normal handel mellem to uafhængige parter. Der er 3 niveauer af dagsværdimåling.

Niveau 1 anvendes, når dagsværdien er baseret på noterede kurser på aktive markeder. Niveau 2 anvendes, hvor kursen ikke er noteret, men hvor observerbare data eller en anden offentlig kurs på aktivets eller forpligtelsens enkelte bestanddele eller på lignende aktiver eller forpligtelser kan anvendes til fastsættelse af dagsværdien. Niveau 3 anvendes, hvis kriterierne under niveau 1 og 2 ikke er opfyldt, og der i stedet må anvendes alternative værdiansættelsesmodeller og -teknikker baseret på ikke observerbare data.

Der er nedenfor oplyst om de centrale forudsætninger, som er anvendt ved beregning af dagsværdien for aktiver og forpligtelser i niveau 3.

Investerings ejendomme består af boligejendomme med 89 ungdomsboliger i Vejle, hvoraf 89 er udlejet pr. 31. december 2023.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede mode foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ anvendelse.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Udlejningsprocent: 100% (2023: 100%)
Afkastkrav i %: 4,63% (2023: 4,63%)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ændring i afkastprocent	-0,25%	Basis	+0,25%
Afkastprocent	4,38%	4,63%	4,88%
Dagsværdi	117.168.192	110.750.000	105.291.217
Ændring i dagsværdi	6.418.192	0	-5.458.783

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.779 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 110.750.

Der er i selskabets ejendom tinglyst pant på t.DKK 40 til sikkerhed for mellemregning med ejerforening.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.