
Nielsen og Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS

Hans Egedes Vej 78, 9600 Aars

Årsrapport for 2019/20 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 39 55 84 91

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/11 2020

Anders Langballe
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Nielsen og Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 14. november 2020

Direktion

Anders Langballe

Bestyrelse

Peter Langballe
formand

Jens Trærup

Isak Nielsen

Anders Langballe

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Nielsen og Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen og Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Skive, den 14. november 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael K. Dalberg

statsautoriseret revisor

mne30216

Selskabsoplysninger

Selskabet	Nielsen og Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS Hans Egedes Vej 78 9600 Aars CVR-nr.: 39 55 84 91 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Stiftet: 9. maj 2018 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Vesthimmerlands Kommune
Bestyrelse	Peter Langballe, formand Jens Trærup Isak Nielsen Anders Langballe
Direktion	Anders Langballe
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		266.830	-174.312
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	1.413.859	25.457
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.680.689	-148.855
Finansielle omkostninger	3	-648.220	-670.056
Resultat før skat		1.032.469	-818.911
Skat af årets resultat	4	-227.143	180.160
Årets resultat		805.326	-638.751

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		805.326	-638.751
		805.326	-638.751

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		22.000.000	16.200.000
Materielle anlægsaktiver	5	22.000.000	16.200.000
Anlægsaktiver		22.000.000	16.200.000
Udskudt skatteaktiv	6	0	111.865
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		134.780	0
Tilgodehavender		134.780	111.865
Likvide beholdninger		8.770	0
Omsætningsaktiver		143.550	111.865
Aktiver		22.143.550	16.311.865

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		166.575	-638.751
Egenkapital		216.575	-588.751
Hensættelse til udskudt skat	6	250.058	0
Hensatte forpligtelser		250.058	0
Gæld til realkreditinstitutter		14.920.134	6.870.992
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.735.460	4.635.460
Langfristede gældsforpligtelser	7	19.655.594	11.506.452
Gæld til realkreditinstitutter	7	134.880	56.587
Kreditinstitutter		0	1.872.229
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	1.509.498	1.409.498
Anden gæld		376.945	2.055.850
Kortfristet gæld		2.021.323	5.394.164
Gældsforpligtelser		21.676.917	16.900.616
Passiver		22.143.550	16.311.865
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	50.000	-638.751	-588.751
Årets resultat	0	805.326	805.326
Egenkapital 30. juni	50.000	166.575	216.575

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udøve virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

	<u>2019/20</u> DKK	<u>2018/19</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.413.859	25.457
	<u>1.413.859</u>	<u>25.457</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	194.365	209.534
Andre finansielle omkostninger	453.855	460.522
	<u>648.220</u>	<u>670.056</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-134.780	-68.295
Årets udskudte skat	361.923	-111.865
	<u>227.143</u>	<u>-180.160</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	16.174.544
Tilgang i årets løb	4.386.141
Kostpris 30. juni	<u>20.560.685</u>
Værdireguleringer 1. juli	25.456
Årets værdireguleringer	1.413.859
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.439.315</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>22.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2020 DKK	2019 DKK
Afkastprocent, gennemsnitlig	3,5%	4,6%
Stigning i markedsleje	0%	0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5,5%	4,1%

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsvurderingen pr. 30. juni 2020 er der for ejendomme centralt beliggende i Aalborg anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 3,3%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %-point DKK	Basis DKK	0,5 %-point DKK
Afkastprocent	3,0	3,5	4,0
Dagsværdi	25.690.000	22.000.000	19.237.000
Ændring i dagsværdi	3.690.000	0	-2.763.000

6 Hensættelse til udskudt skat

	2020 DKK	2019 DKK
Materielle anlægsaktiver	362.982	5.600
Låneomkostninger	-10.509	-12.196
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-102.415	-105.269
Overført til udskudt skatteaktiv	0	111.865
	250.058	0

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	111.865
Regnskabsmæssig værdi	0	111.865

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.385.772	6.635.182
Mellem 1 og 5 år	534.362	235.810
Langfristet del	<u>14.920.134</u>	<u>6.870.992</u>
Inden for 1 år	<u>134.880</u>	<u>56.587</u>
	<u>15.055.014</u>	<u>6.927.579</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	<u>4.735.460</u>	<u>4.635.460</u>
Langfristet del	<u>4.735.460</u>	<u>4.635.460</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>1.509.498</u>	<u>1.409.498</u>
	<u>6.244.958</u>	<u>6.044.958</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditpantebreve på i alt DKK 15.623.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på

	22.000.000	16.200.000
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt DKK 3.253.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi på

	22.000.000	16.200.000
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nielsen & Langballe Ejendomme A/S, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nielsen og Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter på investeringsejendomme periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets omsætning. Herunder indgår direkte og indirekte driftsomkostninger i form af reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret til ledelse og administration af selskabet.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af huslejeindtægt og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Ændring i dagsværdien af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvor-

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ved dagsværdien fremkommer.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.