

# Nielsen & Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS

Hjemstedsadresse: Hans Egedes Vej 78, 9600 Aars

**CVR-nummer 39 55 84 91**

**Årsrapport 2021/22**

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. november 2022**

---

Anders Stampe Langballe  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Nielsen & Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS Hans Egedes Vej 78 9600 Aars  Hjemstedskommune: Vesthimmerland
<b>Bestyrelsen</b>	Jens Trærup Anders Stampe Langballe Peter Stampe Langballe, formand Isak Nielsen
<b>Direktion</b>	Anders Stampe Langballe
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	9. maj 2018
<b>Regnskabsår</b>	1. juli - 30. juni

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Nielsen & Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 12. november 2022.

### Direktion

Anders Stampe Langballe

### Bestyrelsen

Peter Stampe Langballe  
formand

Jens Trærup

Isak Nielsen

Anders Stampe Langballe

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nielsen & Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen & Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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.

### 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.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 væsentlig 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 årsregnskabsloven.

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.

Helsingør, den 12. november 2022

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nielsen & Langballe Ejendomme Boulevarden 40 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Nielsen & Langballe Ejendomme A/S fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt vares/ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomsstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet er fastsat til 3,5% for selskabets ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Nielsen & Langballe Ejendomme A/S. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>633.166</b>	<b>677.230</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>733.166</b>	<b>677.230</b>
2 Finansielle omkostninger	504.941	505.912
<b>Resultat før skat</b>	<b>228.225</b>	<b>171.318</b>
3 Skat af årets resultat	50.187	37.692
<b>Årets resultat</b>	<b>178.038</b>	<b>133.626</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	178.038	133.626
<b>Disponeret</b>	<b>178.038</b>	<b>133.626</b>

**Balance 30. juni 2022****Aktiver**

Note	2022	2021
4 Investeringsejendomme	22.100.000	22.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>22.100.000</b>	<b>22.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>22.100.000</b>	<b>22.000.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>43.305</b>	<b>42.232</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>43.305</b>	<b>42.232</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.143.305</b>	<b>22.042.232</b>

## Balance 30. juni 2022

## Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	478.239	300.201
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>528.239</b>	<b>350.201</b>
Hensættelser til udskudt skat	427.552	287.750
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>427.552</b>	<b>287.750</b>
5 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	14.692.966	14.824.368
Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristede)	6.003.834	6.110.179
Skyldig skat (langfristet)	8.605	0
<b>Langfristet gæld</b>	<b>20.705.405</b>	<b>20.934.547</b>
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	132.672	115.878
Anden gæld	349.437	353.856
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>482.109</b>	<b>469.734</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>21.187.514</b>	<b>21.404.281</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.143.305</b>	<b>22.042.232</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	166.575	0	216.575
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	133.626	0	133.626
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>300.201</b>	<b>0</b>	<b>350.201</b>
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	300.201	0	350.201
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	178.038	0	178.038
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>478.239</b>	<b>0</b>	<b>528.239</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra kapitalandele i tilkn. virksomheder	236.773	236.773
Renteomkostninger i øvrigt	268.168	269.139
	<u>504.941</u>	<u>505.912</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	8.605	0
Ændring i hensættelse til udskudt skat	139.802	37.692
Skat vedrørende tidligere år	-98.220	0
	<u>50.187</u>	<u>37.692</u>

## Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. juli	20.560.685	20.560.685
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni	<u>20.560.685</u>	<u>20.560.685</u>
Værdireguleringer 1. juli	1.439.315	1.439.315
Årets værdireguleringer	100.000	0
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.539.315</u>	<u>1.439.315</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>22.100.000</u></b>	<b><u>22.000.000</u></b>

### Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommen til handelsværdi.

Et ændret afkastkrav påvirker dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,5 mio. kr. Afkastkravet udgør 3,5% pr. 30 juni.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 100. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

### 5 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	14.162.278	14.360.856
Forfald 1-5 år	530.688	463.512
Forfald inden 1 år	132.672	115.878
	<b><u>14.825.638</u></b>	<b><u>14.940.246</u></b>



## Noter til årsregnskabet

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 14.826, er afgivet pant i investeringsejendomme for op til t.kr. 18.876, hvis bogførte værdi er t.kr. 22.100.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Nielsen & Langballe Ejendomme A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

## Anders Stampe Langballe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Stampe Langballe  
Dirigent  
ID: 4b58ad55-b9d6-46c5-904b-ad9d616115f0  
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2022 kl.: 06:48:53  
Underskrevet med MitID



## Anders Stampe Langballe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Stampe Langballe  
Direktør  
ID: 4b58ad55-b9d6-46c5-904b-ad9d616115f0  
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2022 kl.: 06:48:53  
Underskrevet med MitID



## Anders Stampe Langballe

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anders Stampe Langballe  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 4b58ad55-b9d6-46c5-904b-ad9d616115f0  
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2022 kl.: 06:48:53  
Underskrevet med MitID



## Peter Stampe Langballe

---

Bestyrelsesformand  
ID: 9208-2002-2-763320364292  
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2022 kl.: 11:48:45  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jens Trærup

---

Bestyrelsesmedlem  
ID: b9f034ea-408d-400b-93ba-c24b7f5a8a64  
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2022 kl.: 09:13:28  
Underskrevet med MitID



## Isak Nielsen

---

Bestyrelsesmedlem  
ID: 36f79846-2255-4f38-8f8c-8554204a46fa  
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2022 kl.: 17:02:59  
Underskrevet med MitID



## Jesper Fenger Smidt

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Jesper Smidt  
Revisor  
ID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2022 kl.: 10:09:33  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).