

Aaen & Co.
STATSAUTORISERED E REVISORER

Nielsen & Langballe Ejendomme A/S

Hjemstedsadresse: Hans Egedes Vej 78, 9600 Aars

CVR-nummer 31 48 67 69

Årsrapport 2024/25

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 4681dff627923612209664

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. november 2025

Anders Stampe Langballe
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aaenco.dk

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

Selskabet	Nielsen & Langballe Ejendomme A/S Hans Egedes Vej 78 9600 Aars Hjemstedskommune: Vesthimmerland
Bestyrelsen	Peter Stampe Langballe, formand Anders Stampe Langballe Mare Sääsk Langballe
Direktion	Anders Stampe Langballe
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	14. maj 2008
Regnskabsår	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 2024 - 30. juni 2025 for Nielsen & Langballe Ejendomme A/S.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 22. september 2025

Direktion

Anders Stampe Langballe

Bestyrelsen

Peter Stampe Langballe
formand

Anders Stampe Langballe

Mare Sääsk Langballe

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nielsen & Langballe Ejendomme A/S:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nielsen & Langballe Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 revisorer 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 22. september 2025
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Sanne Holm Kristensen
statsautoriseret revisor
mne34351

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nielsen & Langballe Ejendomme A/S for 2024/25 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.

Virksomhedssammenslutninger

For koncerninterne virksomhedssammenslutninger anvendes sammenlægningsmetoden. Metoden indebærer at regnskabsposterne i de sammensluttede virksomheder sammenlægges, som om virksomhederne havde været sammensluttet fra begyndelse af det tidligst præsenterede regnskabsår i regnskabet, og en eventuel forskel mellem betalt vederlag og regnskabsmæssig indre værdi indregnes direkte på egenkapitalen.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

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.

Regnskabspraksis

Bruttofortjenesten, fortsat

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.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 vauarens/ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet er fastsat i intervallet 4,0 – 5,0% for selskabets ejendomme.

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 investeringsjendomme".

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat 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.

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 2024 - 30. juni 2025

Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste	1.277.455	1.388.559
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	900.000	-100.000
Resultat af primær drift	2.177.455	1.288.559
Finansielle indtægter	37.929	4.230.609
Finansielle omkostninger	946.335	1.511.725
Resultat før skat	1.269.049	4.007.443
2 Skat af årets resultat	80.210	549.867
Årets resultat	1.188.839	3.457.576
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	1.188.839	3.457.576
Disponeret	1.188.839	3.457.576

Balance 30. juni 2025

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
3 Investeringsejendomme	35.100.000	34.200.000
Materielle anlægsaktiver	<u>35.100.000</u>	<u>34.200.000</u>
Andre langfristede tilgodehavender	<u>6.463</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>6.463</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver	<u>35.106.463</u>	<u>34.200.000</u>
Tilgodehavende selskabsskat	4.848	0
Andre tilgodehavender	0	1.000.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>20.082</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>24.930</u>	<u>1.000.000</u>
Likvide beholdninger	<u>246.096</u>	<u>98.800</u>
Omsætningsaktiver	<u>271.026</u>	<u>1.098.800</u>
Aktiver i alt	<u>35.377.489</u>	<u>35.298.800</u>

Balance 30. juni 2025

Passiver

Note	2025	2024
Selskabskapital	1.702.500	1.702.500
Overført resultat	8.751.522	7.562.683
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	10.454.022	9.265.183
4 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	22.649.280	22.996.622
5 Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.135.460	1.135.460
Skyldig skat (langfristet)	673	819.427
Langfristet gæld	23.785.413	24.951.509
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	344.784	341.313
Anden gæld	793.270	740.795
Kortfristet gæld	1.138.054	1.082.108
Gæld i alt	24.923.467	26.033.617
Passiver i alt	35.377.489	35.298.800
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2023	1.702.500	4.086.232	0	5.788.732
Egenkapital bevægelse ved fusion	0	18.875	0	18.875
Reguleret egenkapital 1. juli 2023	1.702.500	4.105.107	0	5.807.607
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	3.457.576	0	3.457.576
Egenkapital 30. juni 2024	1.702.500	7.562.683	0	9.265.183
Egenkapital 1. juli 2024	1.702.500	7.562.683	0	9.265.183
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.188.839	0	1.188.839
Egenkapital 30. juni 2025	1.702.500	8.751.522	0	10.454.022

Noter til årsregnskabet

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	80.210	890.427
Ændring i hensættelse til udskudt skat	0	-340.560
	<u>80.210</u>	<u>549.867</u>

 Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	<hr/>	<hr/>
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. juli	32.641.986	15.941.986
Tilgang ved fusion	0	16.700.000
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni	<hr/> 32.641.986	<hr/> 32.641.986
Værdireguleringer 1. juli	1.558.014	1.658.014
Årets værdireguleringer	900.000	-100.000
Tilbageførte værdireguleringer på årets afgang	0	0
Værdireguleringer 30. juni	<hr/> 2.458.014	<hr/> 1.558.014
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<hr/> 35.100.000	<hr/> 34.200.000

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 t.kr. 1.871. Afkastkravet udgør gennemsnitligt 4,56% pr. 30 juni.

Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 900. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0.

 Noter til årsregnskabet

	2025	2024
	<u> </u>	<u> </u>
4	Gæld til realkreditinstitutter	
	Forfald efter 5 år	21.270.144
	Forfald 1-5 år	1.379.136
	Forfald inden 1 år	344.784
		<u> </u>
		<u>22.994.064</u>
		<u>23.337.935</u>

5	Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	
	Forfald efter 5 år	1.135.460
	Forfald 1-5 år	0
	Forfald inden 1 år	0
		<u> </u>
		<u>1.135.460</u>
		<u>1.135.460</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 22.994, er afgivet pant i investeringsejendomme for op til t.kr. 40.088, hvis bogførte værdi er t.kr. 35.100.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Anders Stampe Langballe

Navn returneret af MitID: Anders Stampe Langballe
Dirigent, Direktør og Bestyrelsesmedlem
ID: 4b58ad55-b9d6-46c5-904b-ad9d616115f0
IP-adresse: 212.10.120.52:20102:20102
Dato for underskrift: 10-11-2025 11:53:59 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Peter Stampe Langballe

Navn returneret af MitID: Peter Stampe Langballe
Bestyrelsesformand
ID: ff550852-40ef-4057-93a7-c9a1a56cd87b
IP-adresse: 87.49.146.39:55430:55430
Dato for underskrift: 10-11-2025 08:58:07 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Mare Sääsk Langballe

Navn returneret af MitID: Mare Sääsk Langballe
Bestyrelsesmedlem
ID: 2dc32c68-e2f0-46c3-b5e2-c0269163c42b
IP-adresse: 212.10.120.52:63719:63719
Dato for underskrift: 10-11-2025 17:31:42 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID



Sanne Holm Kristensen

Navn returneret af MitID: Sanne Holm Kristensen
Revisor
ID: 2587c4af-a45f-4033-ad92-c2ffcc783470
IP-adresse: 195.41.180.18:60348:60348
Dato for underskrift: 10-11-2025 17:34:03 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document has esignatur Agreement-ID: 4681df627923612209664

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.