

# Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS

Karlsunde Kysthave 10, 3. mf, 2690 Karlslunde  
CVR-nr. 37 79 29 69

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 9. april 2025

---

Finn Jacobsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

## Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS  
Karlslunde Kysthave 10, 3. mf  
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 37 79 29 69  
Stiftet: 9. juni 2016  
Kommune: Greve  
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

**Bestyrelse** Christina Jacobsen Herrmann  
Finn Jacobsen  
Christian Jacobsen

**Direktion** Finn Jacobsen

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

**Pengeinstitut** Spar Nord  
Regnbuepladsen 1  
1550 København V

**Advokat** DLA Piper Denmark  
Oslo Pl. 2  
2100 København Ø

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 9. april 2025

Direktion:

---

Finn Jacobsen

Bestyrelse:

---

Christina Jacobsen Herrmann

---

Finn Jacobsen

---

Christian Jacobsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS*

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## 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 revision 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 revisionen 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 9. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Willemar Kristensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34348

Mathias Meineche Rosenkrantz  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49036

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive investeringsvirksomhed og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat på 555 t.kr. anses som forventet. Ledelsen forventer at driftsresultat vil fortsætte for de kommende år.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>732.219</b>	<b>348.397</b>
Andre driftsomkostninger		-65.314	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		350.000	400.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.016.905</b>	<b>748.397</b>
Andre finansielle indtægter	1	250	0
Andre finansielle omkostninger	2	-305.737	-219.014
<b>Resultat før skat</b>		<b>711.418</b>	<b>529.383</b>
Skat af årets resultat	3	-156.512	-116.464
<b>Årets resultat</b>		<b>554.906</b>	<b>412.919</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		554.906	412.919
<b>I alt</b>		<b>554.906</b>	<b>412.919</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		11.350.000	11.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>11.350.000</b>	<b>11.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.350.000</b>	<b>11.000.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		91.329	10.152
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		2.000	0
Andre tilgodehavender		813	54.065
Periodeafgrænsningsposter		26.822	30.708
<b>Tilgodehavender</b>		<b>120.964</b>	<b>94.925</b>
Likvide beholdninger		420.033	5.530
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>540.997</b>	<b>100.455</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>11.890.997</b>	<b>11.100.455</b>
<hr/>			

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.313.321	4.758.415
<b>Egenkapital</b>		<b>5.363.321</b>	<b>4.808.415</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		700.235	623.235
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>700.235</b>	<b>623.235</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.454.917
Gæld til pengeinstitutter		3.674.173	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		79.512	28.464
Deposita		370.130	315.268
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.123.815</b>	<b>3.798.649</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	418.364
Gæld til pengeinstitutter		129.044	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.089	15.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.770	175.880
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.396.828	1.120.683
Skyldigt sambeskatningsbidrag		28.464	139.854
Anden gæld		51.431	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.703.626</b>	<b>1.870.156</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.827.441</b>	<b>5.668.805</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>11.890.997</b>	<b>11.100.455</b>

Eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Forudsætninger for fortsat drift	8
Medarbejderforhold	9

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	4.758.415	4.808.415
Forslag til resultatdisponering		554.906	554.906
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>5.313.321</b>	<b>5.363.321</b>

---

## Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	250	0
	<b>250</b>	<b>0</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	92.912	67.009
Finansielle omkostninger i øvrigt	212.825	152.005
	<b>305.737</b>	<b>219.014</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	79.512	28.464
Regulering af udskudt skat	77.000	88.000
	<b>156.512</b>	<b>116.464</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
kr.		
Kostpris 1. oktober 2023		8.575.343
<b>Kostpris 30. september 2024</b>		<b>8.575.343</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023		2.424.657
Årets værdireguleringer		350.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024</b>		<b>2.774.657</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>		<b>11.350.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investeringsejendomme
Dagsværdi 30. september 2024	11.350.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	350.000

Erhvervsejendommen består af 12 erhvervslejemål i Hvidovre. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuel fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre t.kr. 739, hvilket bygger på en årlig gennemsnitsleje på t.kr. 1.305 med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 566 samt en udlejningsprocent på 90 %.

# Noter

## 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5 % som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Hvidovre.

## 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	3.287.039	3.873.281
Gæld til pengeinstitutter	3.803.217	129.044	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	107.976	28.464	0	28.464
Deposita	370.130	0	370.130	315.268
	<b>4.281.323</b>	<b>157.508</b>	<b>3.657.169</b>	<b>4.217.013</b>

## 6 | Eventualposter mv.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JACOBSEN GRUPPEN HOLDING II ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 3.803 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 11.350 tkr.

## 8 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har modtaget en støtteerklæring fra selskabets moderselskab, hvorefter selskabet vil have tilstrækkelig likviditet til at betale selskabets gældsforpligtelser. Det vurderes på den baggrund at selskabet er going concern.

## 9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2023/24	2022/23
	1	1

Selskabet har i regnskabsåret ikke udbetalt løn.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Arnold Nielsens Boulevard 77 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og lokaleomkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.