



Godkendt revisionspartnerselskab
Sports Allé 5B, 3., 4300 Holbæk
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

Nobelhouse Invest ApS

C/O tetcon A/S
Bysøstræde 9, 1.
4300 Holbæk

CVR-nr. 29146411

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. november 2023

Per Ole Gulli
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Nobelhouse Invest 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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 3. november 2023

Direktion

Per Ole Gulli
Direktør

Henrik Tetsche
Direktør

Lene Mughal
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Nobelhouse Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nobelhouse Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Holbæk, den 3. november 2023

Revision & Rådgivningsgruppen
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen
Partner, registreret revisor
mne17363

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Nobelhouse Invest ApS C/O tetcon A/S Bysøstræde 9, 1. 4300 Holbæk
Telefon	Per Gulli 23885334
CVR-nr.	29146411
Regnskabsår	1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Per Ole Gulli Henrik Tetsche Lene Mughal
Revisor	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5B, 3. 4300 Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177
Kontaktpersoner	Carsten Thomsen, Partner, registreret revisor Christian Fisker

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, sælge, eje og administrere fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Nobelhouse Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		325.608	349.329
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		0	-670.284
Driftsresultat		325.608	-320.955
Finansielle omkostninger		-149.754	-115.536
Resultat før skat		175.854	-436.491
Skat af årets resultat	1	-40.194	-52.888
Årets resultat		135.660	-489.379
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		135.660	-489.379
Resultatdisponering		135.660	-489.379

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	5.048.238	5.048.239
Materielle anlægsaktiver		5.048.238	5.048.239
Anlægsaktiver		5.048.238	5.048.239
Periodeafgrænsningsposter		7.682	7.494
Tilgodehavender		7.682	7.494
Omsætningsaktiver		7.682	7.494
Aktiver		5.055.920	5.055.733

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		212.209	76.550
Egenkapital		337.209	201.550
Gæld til realkreditinstitutter		1.650.257	1.825.442
Gæld til banker		513.190	431.182
Selskabsskat		30.194	42.888
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.193.641	2.299.512
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		226.000	340.000
Gæld til banker		231.871	196.614
Modtagne forudbetalinger fra kunder		91.000	91.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		202.263	185.013
Selskabsskat		34.335	23.926
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.739.601	1.718.118
Kortfristede gældsforpligtelser		2.525.070	2.554.671
Gældsforpligtelser		4.718.711	4.854.183
Passiver		5.055.920	5.055.733
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2022/23	2021/22
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	40.194	52.888
	40.194	52.888
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.048.238	6.729.114
Afgang i årets løb	0	-1.680.875
Kostpris ultimo	5.048.238	5.048.239
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.048.238	5.048.239

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.650.257	200.000	850.000
Gæld til banker	513.190	26.000	400.000
Selskabsskat	30.194	0	0
	2.193.641	226.000	1.250.000

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendommene med nom. TDKK 2.935.

Til sikkerhed for mellemværende med andre kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommene med nom. TDKK 675.

Ejendommene er indregnet til TDKK 5.048 i årsrapporten.

Per Ole Gulli

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Ole Gulli

Dirigent

ID: c2a2c6ed-a580-43c5-bd97-904a160558eb

Tidspunkt for underskrift: 03-11-2023 kl.: 13:17:55

Underskrevet med MitID



Per Ole Gulli

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Ole Gulli

Direktør

ID: c2a2c6ed-a580-43c5-bd97-904a160558eb

Tidspunkt for underskrift: 03-11-2023 kl.: 13:17:55

Underskrevet med MitID



Carsten Thomsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Carsten Lindegård Thomsen

Registreret revisor

På vegne af RR Gruppen P/S

ID: c89e048e-abab-4908-bfe6-687c00ddbcc1

Tidspunkt for underskrift: 03-11-2023 kl.: 13:46:11

Underskrevet med MitID



Henrik Tetsche

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Tetsche

Direktør

ID: 57cc9d7c-7217-418f-8650-9f1848069a01

Tidspunkt for underskrift: 06-11-2023 kl.: 09:30:31

Underskrevet med MitID



Lene Mughal

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lene Mughal

Direktør

ID: 05f88787-9f3b-4457-92b2-d60f005aa311

Tidspunkt for underskrift: 03-11-2023 kl.: 16:09:24

Underskrevet med MitID

