

# Nobelhouse Invest ApS

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

CVR-nr. 29146411

## Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. december 2025

---

Henrik Tetsche  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

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 10. december 2025

### 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 2024 - 30. juni 2025 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 revisoreres 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 10. december 2025

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Godkendt revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177

Carsten Thomsen  
Partner, registreret revisor  
mne17363

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Nobelhouse Invest ApS C/O tetcon A/S Bysøstræde 9, 1. 4300Holbæk
CVR-nr.	29146411
Regnskabsår	1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Direktion</b>	Per Ole Gulli Henrik Tetsche Lene Mughal
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Godkendt revisionspartnerselskab Sports Allé 5B, 3. 4300Holbæk
Telefon	72301310
CVR-nr.	33771177

## 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 2024/25 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 regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne 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 finansiel 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 deklarerer.

### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

#### Tilgodehavender

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

#### 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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>122.284</b>	<b>271.990</b>
Andre finansielle indtægter		64	101
Andre finansielle omkostninger		-152.531	-218.083
<b>Resultat før skat</b>		<b>-30.183</b>	<b>54.008</b>
Skat af årets resultat	1	5.900	-20.570
<b>Årets resultat</b>		<b>-24.283</b>	<b>33.438</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-24.283	33.438
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-24.283</b>	<b>33.438</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	5.048.238	5.048.238
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.048.238</u>	<u>5.048.238</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.048.238</u>	<u>5.048.238</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.700
Udsudte skatteaktiver		5.900	0
Andre tilgodehavender		0	876
Tilgodehavende selskabsskat		11.000	0
Periodeafgrænsningsposter		8.575	6.488
<b>Tilgodehavender</b>		<u>25.475</u>	<u>23.064</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>5.466</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>25.475</u>	<u>28.530</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.073.713</u>	<u>5.076.768</u>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		221.363	245.646
<b>Egenkapital</b>		<b>346.363</b>	<b>370.646</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.440.181	2.549.991
Selskabsskat		0	11.570
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.440.181</b>	<b>2.561.561</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		105.000	95.000
Gæld til banker		85.905	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		93.200	87.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		203.888	185.013
Selskabsskat		2.783	21.748
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.796.393	1.755.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.287.169</b>	<b>2.144.561</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.727.350</b>	<b>4.706.122</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.073.713</b>	<b>5.076.768</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	20.570
Regulering af udskudt skat	-5.900	0
	<u>-5.900</u>	<u>20.570</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.048.238	5.048.238
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>5.048.238</u>	<u>5.048.238</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>5.048.238</u>	<u>5.048.238</u>

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 ejendommers 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	2.440.181	105.000	2.000.000
	<u>2.440.181</u>	<u>105.000</u>	<u>2.000.000</u>

**4. Gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendommene med nom. TDKK 2.692.

Ejendommene er indregnet til TDKK 5.048 i årsrapporten.