

**GBH** REVISION &  
RÅDGIVNING A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

M.D. Madsensvej 13  
3450 Allerød

Telefon 48 14 38 00  
Mail [gbh@gbh.dk](mailto:gbh@gbh.dk)  
Web [www.gbh.dk](http://www.gbh.dk)

CVR. nr. 17 61 04 30

**NICOLINE EJENDOMME 2017 APS  
FORMERVANGEN 20, 2600 GLOSTRUP  
CVR.NR. 38 62 50 71**

**ÅRSRAPPORT  
1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025  
8. REGNSKABSÅR**

doku

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. november 2025

---

dirigent Christopher Troelsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af regnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-8
Resultatopgørelse	9
Balance	1-11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13-15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Nicoline Ejendomme 2017 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 10. november 2025

Direktion

---

direktør Christopher Troelsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### Til den daglige ledelse i Nicoline Ejendomme 2017 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nicoline Ejendomme 2017 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Allerød, den 10. november 2025  
GBH REVISION & RÅDGIVNING  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-NR. 17 61 04 30

Lene Hviid Hansen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 28610

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Nicoline Ejendomme 2017 ApS Formervangen 20 2600 Glostrup  CVR. nr.: 38 62 50 71 Stiftelsesdato: 3. maj 2017 Hjemsteds kommune: Glostrup Regnskabsperiodens startdato: 1. juli 2024 Regnskabsperiodens slutdato: 30. juni 2025 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. juli 2023 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. juni 2024
<b>Direktion</b>	Direktør Christopher Troelsen
<b>Revisor</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød

## LEDELSESBERETNING FOR 2024/25

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme samt anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt væsentlige forhold, som vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling, som den fremgår af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nicoline Ejendomme 2017 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Salg af varer indregnes som nettoomsætning, når varen er solgt og leveret (salgs-metoden).

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringsomkostninger vedrørende forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme der er beboelsesejendomme til udlejning medtages til dagsværdi jfr. årsregnskabslovens §38. Dagsværdi måles ud fra den afkastbaserede model med et forrentningskrav på 6-7% samt tillæg og fradrag for særlige forhold. Regulering til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Værkstedbygning er medtaget til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger jf. årsregnskabslovens § 36.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Ejendomme, scrabværdi udgør 20%	30 år
Andre anlæg og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på kr. 34.400 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

doku

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssig værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Proritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2024/25**

<u>Noter</u>		<u>2023/24</u>	
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>556.633</b>	<b>551.869</b>
	Afskrivninger	<u>-173.232</u>	<u>-210.732</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>383.401</b>	<b>341.137</b>
	Andre finansielle indtægter	4.913	5.890
	Finansielle omkostninger	<u>-195.812</u>	<u>-180.194</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>192.502</b>	<b>166.833</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-45.698</u>	<u>-37.179</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>146.804</u></b>	<b><u>129.654</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>146.804</u>	<u>129.654</u>
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b><u>146.804</u></b>	<b><u>129.654</u></b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2025

## A K T I V E R

<u>Noter</u>		<u>30.6.2024</u>
3	Investeringsejendomme	6.917.826 6.077.758
	Andre anlæg m.v.	<u>77.400</u> <u>140.700</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>6.995.226</u> <u>6.218.458</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>6.995.226</u> <u>6.218.458</u></b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	30.121 67.531
	Andre tilgodehavender	<u>0</u> <u>12.382</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>30.121</u> <u>79.913</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>311.726</u> <u>338.761</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>341.847</u> <u>418.674</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>7.337.073</u> <u>6.637.132</u></b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2025

## PASSIVER

<u>Noter</u>		<u>30.6.2024</u>
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	2.681.793
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.731.793</b>
	Udskudt skat	80.063
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>80.063</b>
	Gæld tilknyttede virksomheder, langfristet	90.000
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	2.999.947
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.089.947</b>
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	177.489
	Gæld tilknyttede virksomheder	1.059.123
	Anden gæld	142.572
	Periodeafgrænsningsposter	20.000
	Skyldig sambeskatningsbidrag	36.086
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.435.270</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>4.525.217</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>7.337.073</b>

- 1 Personaleomkostninger
- 5 Eventualforpligtelser
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter
- 8 Ejerforhold

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1.7.2024	50.000	2.534.989	0	2.584.989
Overført af årets resultat	0	146.804	0	146.804
Forslag til udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital 30.6.2025</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>2.681.793</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.731.793</u></b>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 50.000 siden stiftelse.

## NOTER

		<u>2023/24</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2024/25, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	36.086	41.462
Udskudt skat 1.7.2024	-70.451	-74.734
Udskudt skat 30.6.2025	<u>80.063</u>	<u>70.451</u>
	<u>45.698</u>	<u>37.179</u>

**3 Grunde og bygninger (aktiver der måles til dagsværdi jfr. ÅRL §37-38)****Grunde og bygninger**

Investeringsejendomme består af beboelsesejendomme beliggende i Sorø kommune og domicil erhvervsejendom beliggende i Albertslund kommune.

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning**

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav samt relevante lokale forhold. Selskabets ledelse har valgt at optage selskabets beboelsesejendomme til en forrentningsprocent svarende til 6-7%.

Afkastkravet kan, som følge af de normale markedsmekanismer i ejendomsmarkedet, afvige fra det af ledelsen fastsatte og er ikke nødvendigvis et udtryk for den værdi, et salg af investeringsejendommene kan indbringe. Dette gælder specielt ved et eventuelt hurtigt salg.

Dagsværdi af grunde og bygninger 30.6.2025	<u>7.794.410</u>	<u>6.844.410</u>
Ændring i dagsværdien i året indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>

**NOTER****4 Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Gæld i alt 30.6.2025</u>	<u>Første års afdrag</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld tilknyttede virksomheder, langfristet	90.000	0	90.000
Realkreditinstitutter, nom.	3.198.103	177.489	2.310.600
	<b><u>3.288.103</u></b>	<b><u>177.489</u></b>	<b><u>2.400.600</u></b>

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.288.103, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 6.917.826.

**7 Nærtstående parter**

Samlede indtægter til tilknyttede virksomheder	<u>4.052</u>
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<u>39.800</u>

**Bestemmende indflydelse:**

Direktør Christopher Troelsen, Oliefabriksvej 167, 2770 Kastrup

## NOTER

### **8 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Nicoline Holding 2016 ApS  
Formervangen 20  
2600 Glostrup

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christopher Troelsen (CPR valideret)

Direktør  
Serienummer: a3ebfb21-b0cb-425a-b22d-7850d66670ba  
IP: 85.80.xxx.xxx  
2025-11-24 13:12:26 UTC



## Lene Zenia Hviid Hansen (CVR valideret)

GBH REVISION & RÅDGIVNING REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 17610430  
Registreret revisor  
Serienummer: 0fd31953-9c09-469a-8445-0786363869c6  
IP: 80.63.xxx.xxx  
2025-11-24 14:23:36 UTC



## Christopher Troelsen (CPR valideret)

Dirigent  
Serienummer: a3ebfb21-b0cb-425a-b22d-7850d66670ba  
IP: 85.80.xxx.xxx  
2025-11-24 14:36:07 UTC



dokument

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.