

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

**ÅRSRAPPORT  
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024  
7. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. december 2024

---

dirigent Christopher Troelsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af regnskab 3

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

**Årsregnskab**

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 2023 - 30. juni 2024 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 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 29. november 2024

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 2023 – 30. juni 2024 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 29. november 2024  
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 2023 Regnskabsperiodens slutdato: 30. juni 2024 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. juli 2022 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. juni 2023
<b>Direktion</b>	Direktør Christopher Troelsen
<b>Revisor</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød

## LEDELSESBERETNING FOR 2023/24

### **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 2023/24 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 medtages til dagsværdi jfr. årsregnskabslovens §38. Dagsværdi måles ud fra den afkastbaserede model med et forrentningskrav på 5% samt tillæg og fradrag for særlige forhold. Regulering til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

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. 33.100 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige 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 gældsmetode 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 2023/24**

<u>Noter</u>		<u>2022/23</u>	
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>551.869</b>	<b>479.076</b>
	Afskrivninger	<u>-210.732</u>	<u>-184.932</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>341.137</b>	<b>294.144</b>
	Andre finansielle indtægter	5.890	6.637
	Finansielle omkostninger	<u>-180.194</u>	<u>-111.980</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>166.833</b>	<b>188.801</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-37.179</u>	<u>-41.555</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>129.654</u></b>	<b><u>147.246</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>129.654</u>	<u>147.246</u>
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b><u>129.654</u></b>	<b><u>147.246</u></b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2024

## A K T I V E R

<u>Noter</u>		<u>30.6.2023</u>
3	Investeringsejendomme	6.077.758
	Andre anlæg m.v.	140.700
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.218.458</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.218.458</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	67.531
	Andre tilgodehavender	12.382
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>79.913</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>338.761</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>418.674</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>6.637.132</b>
		<b>6.696.091</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2024****P A S S I V E R**

<u>Noter</u>		<u>30.6.2023</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>2.534.989</u>	<u>2.405.335</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>2.584.989</u></b>	<b><u>2.455.335</u></b>
Udskudt skat	<u>70.451</u>	<u>74.734</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>70.451</u></b>	<b><u>74.734</u></b>
Gæld tilknyttede virksomheder, langfristet	90.000	90.000
Gæld selskabsdeltager	0	0
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>2.686.977</u>	<u>2.793.922</u>
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>2.776.977</u></b>	<b><u>2.883.922</u></b>
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	118.520	127.932
Gæld tilknyttede virksomheder	968.474	978.578
Anden gæld	76.259	137.362
Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>41.462</u>	<u>38.228</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>1.204.715</u></b>	<b><u>1.282.100</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>3.981.692</u></b>	<b><u>4.166.022</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>6.637.132</u></b>	<b><u>6.696.091</u></b>

- 1 Personaleomkostninger
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter
- 8 Ejerforhold

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital 1.7.2023	50.000	2.405.335	0	2.455.335
Overført af årets resultat	0	129.654	0	129.654
Forslag til udbytte	0	0	0	0
<b>Egenkapital 30.6.2024</b>	<b>50.000</b>	<b>2.534.989</b>	<b>0</b>	<b>2.584.989</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 50.000 siden stiftelse.

## NOTER

	<u>2022/23</u>	
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2023/24, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	41.462	38.228
Udskudt skat 1.7.2023	-74.734	-71.407
Udskudt skat 30.6.2024	<u>70.451</u>	<u>74.734</u>
	<b><u>37.179</u></b>	<b><u>41.555</u></b>

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

Investeringsejendomme består af beboelsejendom beliggende i Sorø kommune og domicil erhvervsjendom 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 investeringsejendommenes 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 investeringsejendomme til en forrentningsprocent svarende til 5%.

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 30.6.2024	<u>6.844.410</u>	<u>6.844.410</u>
Ændring i dagsværdien i året indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>0</u>

## NOTER

2022/23

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 30.6.24	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Gæld tilknyttede virksomheder, langfristet	90.000	0	90.000
Realkreditinstitutter, nom.	<u>2.805.497</u>	<u>118.520</u>	<u>2.212.897</u>
	<b><u>2.895.497</u></b>	<b><u>118.520</u></b>	<b><u>2.302.897</u></b>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.****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. 2.805.497, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør kr. 6.077.758.

**7 Nærtstående parter**

Samlede indtægter til tilknyttede virksomheder	<u>5.364</u>
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<u>19.278</u>

**Bestemmende indflydelse:**

Direktør Christopher Troelsen, Oliefabriksvej 167, 2770 Kastrup

## NOTER

2022/23

### **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: 37.96.xxx.xxx

2024-12-04 08:23:15 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

2024-12-04 08:29:02 UTC



## Christopher Troelsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: a3ebfb21-b0cb-425a-b22d-7850d66670ba

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-12-04 08:29:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**