

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

**ÅRSRAPPORT
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023
6. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 14. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 5. december 2023

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 2022 – 30. juni 2023 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 5. december 2023
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 17 61 04 30

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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 2022 Regnskabsperiodens slutdato: 30. juni 2023 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. juli 2021 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. juni 2022
Direktion	Direktør Christopher Troelsen
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød

LEDELSESBERETNING FOR 2022/23

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 2022/23 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 henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

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

Aktiver med en kostpris på kr. 32.000 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 2022/23

<u>Noter</u>		<u>2021/22</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	479.076 347.702
	Afskrivninger	<u>-184.932 -184.932</u>
	DRIFTSRESULTAT	294.144 162.770
	Andre finansielle indtægter	6.637 1.556
	Finansielle omkostninger	<u>-111.980 -75.553</u>
	RESULTAT FØR SKAT	188.801 88.773
2	Skat af årets resultat	<u>-41.555 -19.533</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>147.246 69.240</u>
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	<u>147.246 69.240</u>
	RESULTATDISPONERING I ALT	<u>147.246 69.240</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023**A K T I V E R**

<u>Noter</u>		<u>30.6.2022</u>
3	Grunde og bygninger	6.187.690
	Andre anlæg m.v.	112.500
	Materielle anlægsaktiver	6.300.190
	ANLÆGSAKTIVER	6.300.190
	Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	100.395
	Andre tilgodehavender	6.396
	Tilgodehavender	106.791
	Likvide beholdninger	289.110
	OMSÆTNINGSAKTIVER	395.901
	AKTIVER	6.696.091
		6.717.650

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

P A S S I V E R

<u>Noter</u>		<u>30.6.2022</u>
	Virksomhedskapital	50.000 50.000
	Overført resultat	<u>2.405.335</u> <u>2.258.089</u>
	EGENKAPITAL	<u>2.455.335</u> <u>2.308.089</u>
	Udskudt skat	<u>74.734</u> <u>71.407</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>74.734</u> <u>71.407</u>
	Gæld tilknyttede virksomheder, langfristet	90.000 90.000
	Gæld selskabsdeltager	0 16.500
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>2.793.922</u> <u>2.894.678</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser	<u>2.883.922</u> <u>3.001.178</u>
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	127.932 169.380
	Gæld tilknyttede virksomheder	978.578 1.096.775
	Anden gæld	137.362 57.192
	Skyldig sambeskatningsbidrag	<u>38.228</u> <u>13.629</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.282.100</u> <u>1.336.976</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>4.166.022</u> <u>4.338.154</u>
	PASSIVER	<u>6.696.091</u> <u>6.717.650</u>

- 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 1.7.2022	50.000	2.258.089	0	2.308.089
Overført af årets resultat	0	147.246	0	147.246
Forslag til udbytte	0	0	0	0
Egenkapital 30.6.2023	50.000	2.405.335	0	2.455.335

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 50.000 siden stiftelse.

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2022/23, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

		<u>2021/22</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	38.228	13.628
Udskudt skat 1.7.2022	-71.407	-65.502
Udskudt skat 30.6.2023	<u>74.734</u>	<u>71.407</u>
	<u>41.555</u>	<u>19.533</u>

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

Grunde og bygninger

Investeringsejendomme består af beboelsesejendom 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 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 30.6.2023	<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

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30.6.23	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter, nom.	2.943.413	127.932	2.047.778
	2.943.413	127.932	2.047.778

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. 2.943.413, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør kr. 6.187.690.

7 Nærtstående parter

Samlede indtægter til tilknyttede virksomheder	6.637
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.934

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: 2.130.xxx.xxx

2023-12-15 11:02:47 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

2023-12-15 11:07:30 UTC



Christopher Troelsen (CPR valideret)

Dirigent

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

IP: 2.130.xxx.xxx

2023-12-15 11:08:37 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>**