

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

**ÅRSRAPPORT
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021
4. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 11. november 2021

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 2020 – 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 11. november 2021
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 2020 Regnskabsperiodens slutdato: 30. juni 2021 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. juli 2019 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 30. juni 2020
Direktion	Direktør Christopher Troelsen
Revisor	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød

LEDELSESBERETNING FOR 2020/21

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 2020/21 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 fratrullet 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 poster 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. 14.100 (samt i perioden 23. november 2020 til 30. juni 2021 kr. 30.700) 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 2020/21

<u>Noter</u>		2019/20 <u>Kr. 1.000</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	181.694 290
	Afskrivninger	<u>-184.932 -147</u>
	DRIFTSRESULTAT	-3.238 143
	Finansielle omkostninger	<u>-84.767 -49</u>
	RESULTAT FØR SKAT	-88.005 94
2	Skat af årets resultat	<u>19.202 -22</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-68.803 72</u>
Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte for regnskabsåret	0 0
	Overført resultat	<u>-68.803 72</u>
	RESULTATDISPONERING I ALT	<u>-68.803 72</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

A K T I V E R

<u>Noter</u>		30.6.2020 <u>Kr. 1.000</u>	
3	Grunde og bygninger	6.407.554	4.508
	Andre anlæg m.v.	<u>262.500</u>	<u>338</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>6.670.054</u>	<u>4.846</u>
	Andre værdipapirer	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>6.670.054</u>	<u>4.846</u>
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	56.045	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	49.785	31
	Andre tilgodehavender	<u>36.235</u>	<u>6</u>
	Tilgodehavender	<u>142.065</u>	<u>37</u>
	Likvide beholdninger	<u>298.104</u>	<u>171</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>440.169</u>	<u>208</u>
	AKTIVER	<u>7.110.223</u>	<u>5.054</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

P A S S I V E R

<u>Noter</u>		30.6.2020 <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	50.000 50
	Overført resultat	2.188.850 2.258
	Foreslået udbytte	0 0
	EGENKAPITAL	2.238.850 2.308
	Udskudt skat	65.502 29
	HENSATTE FORPLIGTELSE	65.502 29
	Deposita	90.000 90
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	3.066.354 1.963
4	Langfristede gældsforpligtelser	3.156.354 2.053
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	165.734 124
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	437.500 0
	Gæld tilknyttede virksomheder	1.034.882 506
	Anden gæld	11.401 16
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0 18
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.649.517 664
	GÆLDSFORPLIGTELSE	4.805.871 2.717
	PASSIVER	7.110.223 5.054

- 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 1.7.2020	50.000	2.257.653	0	2.307.653
Overført af årets resultat	0	-68.803	0	-68.803
Forslag til udbytte	0		0	0
Egenkapital 30.6.2021	50.000	2.188.850	0	2.238.850

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 50.000 siden stiftelse.

NOTER

	2019/20	Kr. 1.000
1 Personaleomkostninger		
Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2020/21, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-56.045	18
Udskudt skat 1.7.2020	-28.659	-25
Udskudt skat 30.6.2021	<u>65.502</u>	<u>29</u>
	<u>-19.202</u>	<u>22</u>

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

Grunde og bygninger

Investeringsjendomme består af beboelsesejendom beliggende i Sorø kommune og domicil erhvervsjendomme 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.

NOTER

		2019/20 Kr. 1.000
Dagsværdi af grunde og bygninger 30.6.2021	6.844.410	4.835.160
Ændring i dagsværdien i året indregnet i resultatopgørelsen	0	0

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30.6.20	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter, nom.	3.255.238	165.734	2.425.200
	3.255.238	165.734	2.425.200

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. 3.255.238, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør kr. 6.844.410.

NOTER**7 Nærtstående parter**

Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder **14.460**

Bestemmende indflydelse:

Direktør Christopher Troelsen, Hovedgaden 62,1., 4295 Stenlille

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