



Nicoline Ejendomme ApS

Vestergade 62
5000 Odense C
CVR-nr. 51268717

Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.03.2025

Jan Schmidt Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	7
Balance pr. 30.09.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nicoline Ejendomme ApS
Vestergade 62
5000 Odense C

CVR-nr.: 51268717
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

Bestyrelse

Hanne Elin Thomsen, formand
Jan Schmidt Pedersen

Direktion

Jan Schmidt Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for Nicoline Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.03.2025

Direktion

Jan Schmidt Pedersen
direktør

Bestyrelse

Hanne Elin Thomsen
formand

Jan Schmidt Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nicoline Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nicoline Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 20.03.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.825.088	3.143.642
Af- og nedskrivninger		(541.316)	(541.316)
Driftsresultat		2.283.772	2.602.326
Andre finansielle indtægter	1	113.149	149.417
Andre finansielle omkostninger		(986.443)	(739.960)
Resultat før skat		1.410.478	2.011.783
Skat af årets resultat	2	(310.056)	(442.620)
Årets resultat		1.100.422	1.569.163
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.100.422	1.569.163
Resultatdisponering		1.100.422	1.569.163

Balance pr. 30.09.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Grunde og bygninger		42.016.992	42.558.308
Materielle aktiver	3	42.016.992	42.558.308
Anlægsaktiver		42.016.992	42.558.308
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.203.847	3.836.692
Andre tilgodehavender		369	9.699
Tilgodehavender		4.204.216	3.846.391
Likvide beholdninger		1.242.788	421.640
Omsætningsaktiver		5.447.004	4.268.031
Aktiver		47.463.996	46.826.339

Passiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		20.953.025	19.852.603
Egenkapital		21.353.025	20.252.603
Udskudt skat		3.639.000	3.637.419
Hensatte forpligtelser		3.639.000	3.637.419
Gæld til realkreditinstitutter		20.424.345	20.788.192
Skyldig skat		308.475	393.089
Langfristede gældsforpligtelser	4	20.732.820	21.181.281
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	363.847	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	120.000
Skyldig skat		393.089	589.123
Anden gæld		982.215	1.045.913
Kortfristede gældsforpligtelser		1.739.151	1.755.036
Gældsforpligtelser		22.471.971	22.936.317
Passiver		47.463.996	46.826.339
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	23.252.078	19.852.603	43.504.681
Ændring i regnskabspraksis	0	(23.252.078)	0	(23.252.078)
Korrigeret egenkapital primo	400.000	0	19.852.603	20.252.603
Årets resultat	0	0	1.100.422	1.100.422
Egenkapital ultimo	400.000	0	20.953.025	21.353.025

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	103.123	133.891
Renteindtægter i øvrigt	10.026	15.526
	113.149	149.417

2 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktuel skat	308.475	393.089
Ændring af udskudt skat	1.581	49.531
	310.056	442.620

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	51.147.815
Kostpris ultimo	51.147.815
Af- og nedskrivninger primo	(8.589.507)
Årets afskrivninger	(541.316)
Af- og nedskrivninger ultimo	(9.130.823)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	42.016.992

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	363.847	20.424.345	17.332.567
Skyldig skat	0	308.475	0
	363.847	20.732.820	17.332.567

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nicoline Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 20.788 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 40.247 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af grunde og bygninger. Disse har tidligere været indregnet til kostpris tillagt eventuelle opskrivninger og fratrasket afskrivninger. Grunde og bygninger indregnes fremover uden opskrivninger og indregnes dermed til kostpris med fradrag af afskrivninger.

Praksisændringen medfører en forøgelse af resultatet med 375 t.kr. og en reduktion af egenkapitalen med 23.252 t.kr. Balancesummen reduceres med 29.810 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsudgifter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at leje optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.