

Nica Ejendomme ApS
Øster Vedsted Mark 28
6760 Ribe
CVR-nr. 10768438

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.01.2017

Dirigent

Navn: Michael Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.09.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nica Ejendomme ApS
Øster Vedsted Mark 28
6760 Ribe

CVR-nr.: 10768438

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Michael Nørgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Nica Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 19.12.2016

Direktion

Michael Nørgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nica Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nica Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 19.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015/16 realiseret et overskud på 6 t.kr. mod et underskud i 2014/15 på 43 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 2.827 t.kr. pr. 30. september 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med udlejningen. Husleje indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger opgjort ud fra de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering 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:

Bygninger	45 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		172.493	70.613
Af- og nedskrivninger		(63.485)	(62.789)
Driftsresultat		109.008	7.824
Andre finansielle indtægter		255	855
Andre finansielle omkostninger	1	(89.149)	(69.991)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		20.114	(61.312)
Skat af ordinært resultat	2	(14.595)	17.846
Årets resultat		<u>5.519</u>	<u>(43.466)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.519	(43.466)
		<u>5.519</u>	<u>(43.466)</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		6.100.374	5.897.211
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.100.374</u>	<u>5.897.211</u>
Anlægsaktiver		<u>6.100.374</u>	<u>5.897.211</u>
Andre tilgodehavender		456	21.647
Tilgodehavende selskabsskat		0	29.077
Periodeafgrænsningsposter		13.975	14.046
Tilgodehavender		<u>14.431</u>	<u>64.770</u>
Likvide beholdninger		<u>52.341</u>	<u>85.041</u>
Omsætningsaktiver		<u>66.772</u>	<u>149.811</u>
Aktiver		<u>6.167.146</u>	<u>6.047.022</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		<u>2.527.061</u>	<u>2.521.542</u>
Egenkapital		<u>2.827.061</u>	<u>2.821.542</u>
Udskudt skat		<u>143.800</u>	<u>135.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>143.800</u>	<u>135.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.667.870</u>	<u>2.796.408</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.667.870</u>	<u>2.796.408</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	128.932	126.613
Gæld til tilknyttede virksomheder		279.784	52.631
Skyldig selskabsskat		5.836	0
Anden gæld		<u>113.863</u>	<u>114.828</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>528.415</u>	<u>294.072</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.196.285</u>	<u>3.090.480</u>
Passiver		<u>6.167.146</u>	<u>6.047.022</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	300.000	2.521.542	2.821.542
Årets resultat	0	5.519	5.519
Egenkapital ultimo	300.000	2.527.061	2.827.061

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>		
1. Andre finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.628	1.355		
Renteomkostninger i øvrigt	84.480	68.046		
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskatter	41	0		
Øvrige finansielle omkostninger	0	590		
	<u>89.149</u>	<u>69.991</u>		
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>		
2. Skat af ordinært resultat				
Aktuel skat	5.795	(28.846)		
Ændring af udskudt skat	8.800	25.200		
Effekt af ændrede skattesatser	0	(14.200)		
	<u>14.595</u>	<u>(17.846)</u>		
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>		
3. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		6.278.510		
Tilgange		266.648		
Kostpris ultimo		<u>6.545.158</u>		
Af- og nedskrivninger primo		(381.299)		
Årets afskrivninger		(63.485)		
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(444.784)</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.100.374</u>		
	<u>Forfald inden for 12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder</u> <u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u> <u>kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	128.932	126.613	2.667.870	2.136.809
	<u>128.932</u>	<u>126.613</u>	<u>2.667.870</u>	<u>2.136.809</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankgæld i Michael Nørgaard Holding ApS. Bankgælden udgør pr. 30.09.2016, 0 kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Michael Nørgaard Holding ApS som administrationselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Til sikkerhed for egen bankgæld og bankgæld i tilknyttet virksomhed er deponeret ejerpantebrev nom. 250.000 kr. i ejendom.

Samlet bankgæld pr. 30.09.2016 omfattet af sikkerheden udgør 0 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 5.371.856 kr.