

Nicha Ejendomme ApS
c/o Steen Christensen, Høyrups Alle 2, 1. tv., 2900 Hellerup

CVR-nr. 33 06 90 49

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2016.

Steen Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 2 |
| | |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nicha Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. juni 2016

Direktion

Steen Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Nicha Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nicha Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. juni 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Nicha Ejendomme ApS c/o Steen Christensen, Høyrups Alle 2, 1. tv. 2900 Hellerup |
| | CVR-nr.: 33 06 90 49 |
| | Hjemsted: Gentofte |
| | Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015 |
| Direktion | Steen Christensen |
| Revision | BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V |
| Bankforbindelse | Nykredit Bank, Kalvebod Brygge 47, 1780 København V |
| Modervirksomhed | Nicha Holding ApS |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nicha Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af enkelte bestemmelser for en mellemstor klasse C virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt driftsudgifter til ejendom mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|--------|
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Nicha Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 210.638 | 202.191 |
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -53.217 | -53.217 |
| Driftsresultat | 157.421 | 148.974 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 21.456 | 4.628 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -191.111 | -123.123 |
| Resultat før skat og ekstraordinære poster | -12.234 | 30.479 |
| 3 Skat af årets resultat | 9.427 | -14.426 |
| Årets resultat | -2.807 | 16.053 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 16.053 |
| Disponeret fra overført resultat | -2.807 | 0 |
| Disponeret i alt | -2.807 | 16.053 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 4 Grunde og bygninger | 2.654.841 | 2.708.058 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2.654.841 | 2.708.058 |
| Anlægsaktiver i alt | 2.654.841 | 2.708.058 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 656.573 | 246.332 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 18.512 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 7.997 | 28.023 |
| Tilgodehavender i alt | 683.082 | 274.355 |
| Likvide beholdninger | 2.098 | 9.040 |
| Omsætningsaktiver i alt | 685.180 | 283.395 |
| Aktiver i alt | 3.340.021 | 2.991.453 |

Balance 31. december

| Passiver | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | 47.799 | 50.606 |
| Egenkapital i alt | <u>127.799</u> | <u>130.606</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 42.767 | 33.682 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>42.767</u> | <u>33.682</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 1.344.000 | 1.213.487 |
| Deposita | 77.388 | 77.388 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.421.388</u> | <u>1.290.875</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 85.200 |
| Gæld til pengeinstitutter | 944.953 | 908.661 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 40.875 | 17.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 762.239 | 525.429 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.748.067</u> | <u>1.536.290</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>3.169.455</u> | <u>2.827.165</u> |
| Passiver i alt | <u>3.340.021</u> | <u>2.991.453</u> |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |
| 8 Nærtstående parter | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2014 | 80.000 | 34.553 | 114.553 |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | 16.053 | 16.053 |
| Egenkapital 1. januar 2015 | 80.000 | 50.606 | 130.606 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -2.807 | -2.807 |
| | 80.000 | 47.799 | 127.799 |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at fungere som et ejendomsselskab samt hermed beslægtet virksomhed.

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------------------|----------------------------|
| 2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivning på bygninger | <u>53.217</u> | <u>53.217</u> |
| | <u>53.217</u> | <u>53.217</u> |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | -18.512 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>9.085</u> | <u>14.426</u> |
| | <u>-9.427</u> | <u>14.426</u> |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2015 | | <u>2.943.100</u> |
| Kostpris 31. december 2015 | | <u>2.943.100</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | | 235.042 |
| Årets afskrivninger | | <u>53.217</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | | <u>288.259</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | | <u>2.654.841</u> |
| 5. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 1.344.000 | 1.298.687 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>0</u> | <u>-85.200</u> |
| | <u>1.344.000</u> | <u>1.213.487</u> |

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.344 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.654 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt 3 pantebreve på hver 600 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.654 t.kr.:

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nicha Holding ApS som administrationselskab og hæfter 01.01.2014 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter 01.07.2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Nicha Holding ApS

Gentofte

CVR: 33 07 25 62

Hovedaktionær