

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2017.

Steen Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. juni 2017

Direktion

Steen Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nicha Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nicha Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 årsregnskabsloven.

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

København, den 7. juni 2017

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

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 - 31. december
Direktion	Steen Christensen
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
Bankforbindelse	Nykredit, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V
Modervirksomhed	Nicha Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 214.617 kr. mod 210.638 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 28.342 kr. mod -2.807 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og udgifter til ejendom mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster 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 i 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.

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
-----------	-------

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 af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	214.617	210.638
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53.217	-53.217
Driftsresultat	161.400	157.421
1 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	27.301	21.456
2 Øvrige finansielle omkostninger	-139.549	-191.111
Resultat før skat	49.152	-12.234
Skat af årets resultat	-20.810	9.427
Ordinært resultat efter skat	28.342	-2.807
Årets resultat	28.342	-2.807
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	28.342	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.807
Disponeret i alt	28.342	-2.807

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>2.601.624</u>	<u>2.654.841</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.601.624</u>	<u>2.654.841</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.601.624</u>	<u>2.654.841</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	790.755	656.573
	Tilgodehavende selskabsskat	902	18.512
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>7.997</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>791.657</u>	<u>683.082</u>
	Likvide beholdninger	<u>10</u>	<u>2.098</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>791.667</u>	<u>685.180</u>
	Aktiver i alt	<u>3.393.291</u>	<u>3.340.021</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	76.141	47.799
Egenkapital i alt	<u>156.141</u>	<u>127.799</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	64.479	42.767
Hensatte forpligtelser i alt	<u>64.479</u>	<u>42.767</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.344.000	1.344.000
Deposita	77.388	77.388
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.421.388</u>	<u>1.421.388</u>
Gæld til pengeinstitutter	945.377	944.953
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.579	40.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	780.327	762.238
Anden gæld	0	1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.751.283</u>	<u>1.748.067</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.172.671</u>	<u>3.169.455</u>
Passiver i alt	<u>3.393.291</u>	<u>3.340.021</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo 2015	80.000	50.606	130.606
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.807	-2.807
Egenkapital primo	80.000	47.799	127.799
Årets overførte overskud eller underskud	0	28.342	28.342
	80.000	76.141	156.141

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter mellemregning Nicha Holding ApS	27.301	21.456
	<u>27.301</u>	<u>21.456</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	31.589	31.809
Andre finansielle omkostninger	107.960	159.302
	<u>139.549</u>	<u>191.111</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.943.100	2.943.100
Kostpris ultimo	<u>2.943.100</u>	<u>2.943.100</u>
Af- og nedskrivninger primo	-288.259	-235.042
Årets afskrivninger	-53.217	-53.217
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-341.476</u>	<u>-288.259</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.601.624</u>	<u>2.654.841</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.344.000	1.344.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>1.344.000</u>	<u>1.344.000</u>

Noter

5. 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 2016 udgør 2.601 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 på balancedagen udgør 2.601 t.kr.

6. 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.