



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København
T +45 33 93 22 33

CVR nr. 25 49 21 45

kobenhavn@rsm.dk
www.rsm.dk

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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2022.

Steen Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 8. juli 2022

Direktion

Steen Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Nicha Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nicha Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København V, den 8. juli 2022

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Enderberg Lassen

statsautoriseret revisor
mne40044

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
Revisor	RSM Danmark 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 eje ejendomme, administration og udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 216.799 kr. mod 191.206 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 320.706 kr. mod 140.973 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 31. december 2021, som er af væsentlig betydning for årsrapporten for regnskabsåret 2021.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nicha Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Der er i regnskabsåret 2021 korrigeret i opskrivninger af investeringsejendomme og som følge deraf hensættelsen til udskudt skat for regnskabsåret 2020. Korrektionen er indregnet direkte i egenkapitalen primo 2021 og sammenligningstallene er tilpasset. Den beløbsmæssige effekt på årets resultat efter skat i 2020 negativ med 880.000 kr. I balancen for 2020 er værdien investeringsejendomme korrigeret nedad med DKK 1.000.000 og den udskudte skatteforpligtelse korrigeret opad med DKK 220.000. Egenkapitalen primo 2021 er tilsvarende korrigeret med 880.000 kr. og udgør dermed 1.195.379 kr. pr. 1. januar 2021.

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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere..

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	216.799	191.206
Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000	0
Driftsresultat	316.799	191.206
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.914	12.505
Andre finansielle indtægter	199	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-38.338	-22.977
Resultat før skat	284.574	180.734
Skat af årets resultat	36.132	-39.761
Årets resultat	320.706	140.973
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	320.706	140.973
Disponeret i alt	320.706	140.973

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	4.100.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.100.000</u>	<u>4.000.000</u>
3 Deposita	10.800	10.800
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.800</u>	<u>10.800</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.110.800</u>	<u>4.010.800</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	201.302	58.388
Tilgodehavender i alt	<u>201.302</u>	<u>58.388</u>
Likvide beholdninger	22.339	126.039
Omsætningsaktiver i alt	<u>223.641</u>	<u>184.427</u>
Aktiver i alt	<u>4.334.441</u>	<u>4.195.227</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.516.085	1.195.379
Egenkapital i alt	1.596.085	1.275.379
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	425.842	461.974
Hensatte forpligtelser i alt	425.842	461.974
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.064.136	2.182.492
Deposita	88.913	77.388
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.153.049	2.259.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	115.468	177.994
Anden gæld	23.997	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	159.465	197.994
Gældsforpligtelser i alt	2.312.514	2.457.874
Passiver i alt	4.334.441	4.195.227

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	1.054.406	1.134.406
Årets overførte overskud eller underskud	0	140.973	140.973
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	1.195.379	1.275.379
Årets overførte overskud eller underskud	0	320.706	320.706
	80.000	1.516.085	1.596.085

Noter

	2021	2020				
1. Øvrige finansielle omkostninger						
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.476	16.490				
Andre finansielle omkostninger	33.862	6.487				
	38.338	22.977				
2. Investeringsejendomme						
Kostpris primo	2.943.100	2.943.100				
Kostpris ultimo	2.943.100	2.943.100				
Regulering til dagsværdi primo	1.056.900	1.056.900				
Årets regulering til dagsværdi	100.000	0				
Regulering til dagsværdi ultimo	1.156.900	1.056.900				
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.100.000	4.000.000				
<p>Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Ejendommen er beliggende i Hellerup og udlejes til butikker.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Afkastkrav i % 2021</td> <td style="text-align: right;">5,5</td> </tr> <tr> <td>Afkastkrav i % 2020</td> <td style="text-align: right;">5,5</td> </tr> </table> <p>Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.</p>			Afkastkrav i % 2021	5,5	Afkastkrav i % 2020	5,5
Afkastkrav i % 2021	5,5					
Afkastkrav i % 2020	5,5					
3. Deposita						
Kostpris primo	10.800	10.800				
Kostpris ultimo	10.800	10.800				
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.800	10.800				

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.064 t.kr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 5.000 t.kr.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nicha Holding ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 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.