

---

# ***Ejendomsselskabet Nikita ApS***

Gefionsvej 7, 3400 Hillerød

## **Årsrapport for 2022/23** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 64 62 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/09 2023

Peter Hansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Nikita ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 14. september 2023

## Direktion

Peter Hansen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nikita ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nikita ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 14. september 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mogens Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne33240

Preben Bøgeskov Eriksen  
statsautoriseret revisor  
mne23370

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet Nikita ApS  
Gefionsvej 7  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 33 64 62 67  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Regnskabsår: 13. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Hillerød

## Direktion

Peter Hansen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>434.441</b>	<b>1.512</b>
Personaleomkostninger	2	-80.000	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-221.653	-404
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>132.788</b>	<b>1.108</b>
Finansielle omkostninger		-59.951	-74
<b>Resultat før skat</b>		<b>72.837</b>	<b>1.034</b>
Skat af årets resultat	3	-16.024	-219
<b>Årets resultat</b>		<b>56.813</b>	<b>815</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		56.813	815
		<b>56.813</b>	<b>815</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
Grunde og bygninger		9.278.347	9.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>9.278.347</b>	<b>9.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.278.347</b>	<b>9.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.758	491
Andre tilgodehavender		0	63
Periodeafgrænsningsposter		8.177	8
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.935</b>	<b>562</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>691.986</b>	<b>67</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>781.921</b>	<b>629</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.060.268</b>	<b>10.129</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
Selskabskapital	5	80.000	80
Reserve for opskrivninger		3.261.045	3.327
Overført resultat		1.395.580	1.272
<b>Egenkapital</b>		<b>4.736.625</b>	<b>4.679</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.069.581	1.077
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.069.581</b>	<b>1.077</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.445.237	2.720
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.445.237</b>	<b>2.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	277.000	275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		262.256	52
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.040.480	1.017
Anden gæld		229.089	309
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.808.825</b>	<b>1.653</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.254.062</b>	<b>4.373</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.060.268</b>	<b>10.129</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	80.000	3.327.597	1.272.215	4.679.812
Årets af- og nedskrivning	0	-66.552	66.552	0
Årets resultat	0	0	56.813	56.813
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>3.261.045</b>	<b>1.395.580</b>	<b>4.736.625</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

## 2 Personaleomkostninger

Lønninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
	80.000	0
	<b>80.000</b>	<b>0</b>
	<b>1</b>	<b>0</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	23.153	444
	-7.129	-225
	<b>16.024</b>	<b>219</b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. juli

Kostpris 30. juni

Opskrivninger 1. juli

Opskrivninger 30. juni

Ned- og afskrivninger 1. juli

Årets afskrivninger

Ned- og afskrivninger 30. juni

**Regnskabsmæssig værdi 30. juni**

Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger

**Regnskabsmæssig værdi 30. juni før opskrivning**

Grunde og byg-  
ninger  
DKK

7.560.951

7.560.951

4.266.150

4.266.150

2.327.101

221.653

2.548.754

**9.278.347**

4.180.827

**5.097.520**

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022/23	2021/22
	DKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.330.000	1.610
Mellem 1 og 5 år	1.115.237	1.110
Langfristet del	2.445.237	2.720
Inden for 1 år	277.000	275
	<b>2.722.237</b>	<b>2.995</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	9.278.347	9.500
---	-----------	-------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig skat fremgår af årsrapporten for Hansen Invest af 2006 ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nikita ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022/23 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen opgøres ud fra lejeperioden, hvor lejemålet er udlejet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af ejendommens drift, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med søster- og moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger, med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.