

---

# ***Ejendomsselskabet Nikita ApS***

Gefionsvej 7, 3400 Hillerød

## **Årsrapport for 2021/22** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 64 62 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/11 2022

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

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 16. november 2022

## Direktion

Peter Hansen

Keld Flindt

# 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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 16. november 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mogens Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne33240

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Nikita ApS  
Gefionsvej 7  
3400 Hillerød

CVR-nr.: 33 64 62 67  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Hillerød

### Direktion

Peter Hansen  
Keld Flindt

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.512.205</b>	<b>584</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-403.700	-431
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.108.505</b>	<b>153</b>
Finansielle omkostninger		-74.326	-75
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.034.179</b>	<b>78</b>
Skat af årets resultat	2	-218.713	-17
<b>Årets resultat</b>		<b>815.466</b>	<b>61</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		815.466	61
		<b>815.466</b>	<b>61</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Grunde og bygninger		9.500.000	9.275
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	7
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>9.500.000</b>	<b>9.282</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.500.000</b>	<b>9.282</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		491.013	398
Andre tilgodehavender		62.500	0
Periodeafgrænsningsposter		8.177	14
<b>Tilgodehavender</b>		<b>561.690</b>	<b>412</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>67.099</b>	<b>28</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>628.789</b>	<b>440</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.128.789</b>	<b>9.722</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Selskabskapital	4	80.000	80
Reserve for opskrivninger		3.327.597	0
Overført resultat		1.272.215	457
<b>Egenkapital</b>		<b>4.679.812</b>	<b>537</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.076.710	363
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.076.710</b>	<b>363</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.720.082	2.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.720.082</b>	<b>2.988</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	275.000	276
Kreditinstitutter		0	264
Leverandører af varer og tjenesteydelser		51.174	211
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.017.327	4.879
Anden gæld		308.684	204
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.652.185</b>	<b>5.834</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.372.267</b>	<b>8.822</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.128.789</b>	<b>9.722</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for op-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>skrivninger</u>	<u>resultat</u>	<u>DKK</u>
		<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	80.000	0	456.749	536.749
Årets opskrivning	0	4.266.150	0	4.266.150
Skat af årets opskrivning	0	-938.553	0	-938.553
Årets resultat	0	0	815.466	815.466
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>3.327.597</b>	<b>1.272.215</b>	<b>4.679.812</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
Årets aktuelle skat	444.004	-28
Årets udskudte skat	-225.291	45
	<b>218.713</b>	<b>17</b>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli	11.647.270	164.898
Tilgang i årets løb	36.500	0
Afgang i årets løb	-4.122.819	0
Kostpris 30. juni	7.560.951	164.898
Årets opskrivninger	4.266.150	0
Opskrivninger 30. juni	4.266.150	0
Ned- og afskrivninger 1. juli	2.372.630	158.350
Årets afskrivninger	397.152	6.548
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-442.681	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	2.327.101	164.898
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>9.500.000</b>	<b>0</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	4.266.150	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni før opskrivning</b>	<b>5.233.850</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 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.

## 5 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:

	<u>2021/22</u> DKK	<u>2020/21</u> TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.610.000	1.864
Mellem 1 og 5 år	1.110.082	1.124
Langfristet del	<u>2.720.082</u>	<u>2.988</u>
Inden for 1 år	<u>275.000</u>	<u>276</u>
	<b><u>2.995.082</u></b>	<b><u>3.264</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	TDKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	9.500.000	5.594
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt kr. 3.000.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	0	3.680

## 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

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nikita ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 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.

### 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.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med søster- og moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskat-

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tede 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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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 gældsmetode 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.

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.