

---

# *NiKa ApS*

Porsevej 8, 7500 Holstebro

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 42 03 69 78

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 21/6 2024

Kris Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                                 | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 4           |
| Balance 31. december                            | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7           |
| Noter til årsregnskabet                         | 8           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for NiKa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 21. juni 2024

**Direktion**

Kris Andersen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i NiKa ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NiKa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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.

Herning, den 21. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Poul Spencer Poulsen

statsautoriseret revisor

mne23324

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

NiKa ApS  
Porsevej 8  
7500 Holstebro

CVR-nr: 42 03 69 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holstebro

**Direktion**

Kris Andersen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                             | Note | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------|------|----------------|----------------|
|                                             |      | DKK            | DKK            |
| <b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>   |      | <b>186.140</b> | <b>-25.427</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver      |      | 735.629        | 354.737        |
| <b>Bruttoresultat efter værdiregulering</b> |      | <b>921.769</b> | <b>329.310</b> |
| Finansielle indtægter                       | 3    | 63.155         | 3.601          |
| Finansielle omkostninger                    | 4    | -831.981       | -85.882        |
| <b>Resultat før skat</b>                    |      | <b>152.943</b> | <b>247.029</b> |
| Skat af årets resultat                      | 5    | -33.648        | -54.327        |
| <b>Årets resultat</b>                       |      | <b>119.295</b> | <b>192.702</b> |

## Resultatdisponering

|                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
|                                 | DKK            | DKK            |
| Forslag til resultatdisponering |                |                |
| Overført resultat               | 119.295        | 192.702        |
|                                 | <b>119.295</b> | <b>192.702</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                              | Note     | 2023              | 2022             |
|----------------------------------------------|----------|-------------------|------------------|
|                                              |          | DKK               | DKK              |
| Investeringsjendomme                         |          | 17.470.000        | 5.188.532        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>6</b> | <b>17.470.000</b> | <b>5.188.532</b> |
| <br>                                         |          |                   |                  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |          | <b>17.470.000</b> | <b>5.188.532</b> |
| <br>                                         |          |                   |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |          | 6.881.323         | 1.357.723        |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |          | <b>6.881.323</b>  | <b>1.357.723</b> |
| <br>                                         |          |                   |                  |
| Likvide beholdninger                         |          | 9.030             | 1.789.752        |
| <br>                                         |          |                   |                  |
| Omsætningsaktiver                            |          | 6.890.353         | 3.147.475        |
| <br>                                         |          |                   |                  |
| <b>Aktiver</b>                               |          | <b>24.360.353</b> | <b>8.336.007</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                                   | Note | 2023              | 2022             |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
|                                                   |      | DKK               | DKK              |
| Selskabskapital                                   |      | 40.000            | 40.000           |
| Overført resultat                                 |      | 265.343           | 146.048          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>305.343</b>    | <b>186.048</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 84.811            | 41.193           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>84.811</b>     | <b>41.193</b>    |
| Kreditinstitutter                                 |      | 11.361.583        | 0                |
| Deposita                                          |      | 295.600           | 0                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 7    | <b>11.657.183</b> | <b>0</b>         |
| Kreditinstitutter                                 | 7    | 184.080           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 31.125            | 20.470           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 12.013.669        | 8.088.296        |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |      | 84.142            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>12.313.016</b> | <b>8.108.766</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>23.970.199</b> | <b>8.108.766</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>24.360.353</b> | <b>8.336.007</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                   |                  |
| Medarbejderforhold                                | 2    |                   |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8    |                   |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 9    |                   |                  |



## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK            |
| Egenkapital 1. januar           | 40.000               | 146.048              | 186.048        |
| Årets resultat                  | 0                    | 119.295              | 119.295        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>40.000</b>        | <b>265.343</b>       | <b>305.343</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabet formål er, at udvikle og forestå opførelse af bygninger og udleje heraf.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| 0    | 0    |

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

| 2023          | 2022         |
|---------------|--------------|
| DKK           | DKK          |
| 63.155        | 3.601        |
| <b>63.155</b> | <b>3.601</b> |

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

| 2023           | 2022          |
|----------------|---------------|
| DKK            | DKK           |
| 598.244        | 20.181        |
| 233.737        | 65.701        |
| <b>831.981</b> | <b>85.882</b> |

## 5. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

| 2023          | 2022          |
|---------------|---------------|
| DKK           | DKK           |
| 33.648        | 54.327        |
| <b>33.648</b> | <b>54.327</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

|                                           | Investerings-<br>ejendomme |
|-------------------------------------------|----------------------------|
|                                           | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 4.833.795                  |
| Tilgang i årets løb                       | 11.545.839                 |
| Kostpris 31. december                     | <u>16.379.634</u>          |
| Værdireguleringer 1. januar               | 354.737                    |
| Årets værdireguleringer                   | 735.629                    |
| Værdireguleringer 31. december            | <u>1.090.366</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>17.470.000</u></b>   |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Afkastkravet udgør 5,75% af nettoleje for portefølje af nyopførte rækkehuse i Holstebro.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

|                                              | <u>2023</u> |
|----------------------------------------------|-------------|
|                                              | DKK         |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 17.470.000  |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | 735.629     |
| Afkastkrav                                   | 5,75%       |

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt afkastkrav på 5,75%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i         | <u>-0,25%</u> | <u>Basis</u> | <u>0,25%</u> |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|
|                     | DKK           | DKK          | DKK          |
| Afkastprocent       | 5,5           | 5,75         | 6,0          |
| Dagsværdi           | 18.264.091    | 17.470.000   | 16.742.083   |
| Ændring i dagsværdi | 794.091       | 0            | -727.917     |

## Noter til årsregnskabet

|                                                                                                                                                                 | <u>2023</u>       | <u>2022</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
|                                                                                                                                                                 | DKK               | DKK         |
| <b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                                                                                       |                   |             |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. |                   |             |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:                                                                                                        |                   |             |
| <b>Kreditinstitutter</b>                                                                                                                                        |                   |             |
| Efter 5 år                                                                                                                                                      | 10.625.263        | 0           |
| Mellem 1 og 5 år                                                                                                                                                | 736.320           | 0           |
| Langfristet del                                                                                                                                                 | 11.361.583        | 0           |
| Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter                                                                                                                    | 184.080           | 0           |
|                                                                                                                                                                 | <u>11.545.663</u> | <u>0</u>    |
| <b>Deposita</b>                                                                                                                                                 |                   |             |
| Efter 5 år                                                                                                                                                      | 0                 | 0           |
| Mellem 1 og 5 år                                                                                                                                                | 295.600           | 0           |
| Langfristet del                                                                                                                                                 | 295.600           | 0           |
| Inden for 1 år                                                                                                                                                  | 0                 | 0           |
|                                                                                                                                                                 | <u>295.600</u>    | <u>0</u>    |
|                                                                                                                                                                 | <u>2023</u>       | <u>2022</u> |
|                                                                                                                                                                 | DKK               | DKK         |
| <b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                                                                                                     |                   |             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                                                                                                              |                   |             |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:                                                                                                 |                   |             |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.000 der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af:                                                | 16.734.371        | 5.188.532   |

# Noter til årsregnskabet

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| DKK  | DKK  |

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for KHA Holstebro Holding 2 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NiKa ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med KHA Holstebro Holding 2 ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

## Noter til årsregnskabet

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

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