

NIMICH APS
HØFFDINGSVEJ 22, 1., 2500 VALBY
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. september 2016

Nicholas Haaning

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	NIMICH ApS Høffdingsvej 22, 1. 2500 Valby
	CVR-nr.: 87 86 82 14 Stiftet: 1. november 1978 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Nicholas Haaning
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Hovedvejen 107 2600 Glostrup
Advokat	Forum Advokater Havnevej 3 4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for NIMICH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. september 2016

Direktion

Nicholas Haaning

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i NIMICH ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for NIMICH ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Ellebye Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter primært boligejendomme og sekundært to erhvervslejemål.

Vurdering af ejendomme

Investeringsejendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 30. april 2016 opgjort ved ledelsens skøn foretaget på baggrund af udviklingen i realkreditrådets statistikker for salgsværdi af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabets lån fra kapitalejer fastholdes til 30. april 2017, med mindre der er tilstrækkelig overskydende likviditet, ligesom kapitalejer har til hensigt at tilføre den nødvendige finansiering af selskabets drift om nødvendigt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for NIMICH ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30%

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på udviklingen i realkreditrådets statistikker for salgsværdi af boligejendomme.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
DRIFT AF INVESTERINGSEJENDOM.....		3.988.797	3.085.389
Personaleomkostninger.....	1	-1.043.821	-1.025.776
Af- og nedskrivninger.....		-25.116	-22.316
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme samt avance ved salg af ejendomme.....		16.349.965	7.887.686
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-197.595	433.826
AFKAST AF INVESTERINGSEJENDOM.....		19.072.230	10.358.809
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		859.264	417.987
Andre finansielle indtægter.....		1.850	255
Andre finansielle omkostninger.....		-2.241.882	-2.107.948
RESULTAT FØR SKAT.....		17.691.462	8.669.103
Skat af årets resultat.....	2	-3.893.214	-1.485.933
ÅRETS RESULTAT.....		13.798.248	7.183.170
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.092.178	0
Overført resultat.....		11.706.070	7.183.170
I ALT.....		13.798.248	7.183.170

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		157.525	154.840
Investeringsjendomme.....		121.100.000	108.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	121.257.525	108.154.840
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	1.030.508
Finansielle anlægsaktiver.....	4	0	1.030.508
ANLÆGSAKTIVER.....		121.257.525	109.185.348
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.889.778	0
Andre tilgodehavender.....		262.857	206.626
Tilgodehavender.....		2.152.635	206.626
Likvide beholdninger.....		0	4.612.039
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.152.635	4.818.665
AKTIVER.....		123.410.160	114.004.013

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		35.578.627	23.872.557
Forslag til udbytte.....		2.092.178	99.800
EGENKAPITAL.....	5	37.795.805	24.097.357
Hensættelse til udskudt skat.....		9.610.667	5.717.453
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		9.610.667	5.717.453
Gæld til realkreditinstitutter.....		60.822.045	60.708.499
Lån, ejerforening.....		1.056.121	219.628
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.636.952	1.422.581
Gæld til selskabsdeltager og ledelse.....		7.649.560	17.504.971
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	71.164.678	79.855.679
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	2.010.250	1.441.365
Gæld til pengeinstitutter.....		229.599	481.221
Anden gæld.....		2.599.161	2.410.938
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.839.010	4.333.524
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		76.003.688	84.189.203
PASSIVER.....		123.410.160	114.004.013
Eventualposter mv.	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	1.012.228	968.601	
Pensioner.....	9.519	9.180	
Omkostninger til social sikring.....	22.074	47.995	
	1.043.821	1.025.776	
Skat af årets resultat			2
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	12.530	
Regulering af udskudt skat.....	3.893.214	1.473.403	
	3.893.214	1.485.933	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsje- nomme	
Kostpris 1. maj 2015.....	190.272	79.242.689	
Tilgang.....	324.779	179.475	
Afgang.....	-296.978	-2.796.374	
Kostpris 30. april 2016.....	218.073	76.625.790	
Opskrivninger 1. maj 2015.....	0	28.757.311	
Årets opskrivninger	0	15.716.899	
Opskrivninger 30. april 2016.....	0	44.474.210	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	35.432	0	
Årets afskrivninger	25.116	0	
Af- og nedskrivninger 30. april 2016.....	60.548	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....	157.525	121.100.000	

Investeringsjendomme måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 30. april 2016 opgjort ved ledelsens skøn foretaget på baggrund af udviklingen i realkreditrådets statistikker for salgsværdi af boligejendomme.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

4

	Kapitalandele i dattervirksomhe er
Kostpris 1. maj 2015.....	936.016
Tilgang.....	-936.016
Kostpris 30. april 2016.....	0
Værdiregulering 1. maj 2015.....	-94.492
Udloddet resultat	859.264
Værdiregulering ved afgang.....	-764.772
Opskrivninger 30. april 2016.....	0

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Emilsminde-Byg ApS, København.....	1.889.773	859.264	0 %

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	125.000	23.872.557	99.800	24.097.357
Betalt udbytte.....			-99.800	-99.800
Forslag til årets resultatdisponering.....		11.706.070	2.092.178	13.798.248
Egenkapital 30. april 2016.....	125.000	35.578.627	2.092.178	37.795.805

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	62.149.864	62.832.295	2.010.250	52.781.045
Lån, ejerforening.....	219.628	1.056.121	0	1.056.121
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.422.581	1.636.952	0	0
Gæld til selskabsdeltager og ledelse.....	17.504.971	7.649.560	0	0
	81.297.044	73.174.928	2.010.250	53.837.166

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.