Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

NICA EJENDOMME APS

Ø VEDSTED MARK 28, 6760 RIBE

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. november 2024

_____

Michael Nørgaard

CVR-NR. 10 76 84 38

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nica Ejendomme ApS Ø Vedsted Mark 28 6760 Ribe	
	CVR-nr.:	10 76 84 38
	Stiftet:	10. marts 1987
	Kommune:	Esbjerg
	Regnskabsår:	1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Michael Nørgaard Susanne Biel Nørgaard	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg	

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Nica Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 27. november 2024

Direktion:

_____	_____
Michael Nørgaard	Susanne Biel Nørgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Nica Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nica Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 for 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 27. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikael Grosbøl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter
Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har i regnskabsåret 2023/24 modtaget et koncerntilskud på 14.444.947 kr.

Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede brugstider for selskabets grunde og bygninger, idet den forløbne årrække har vist, at brugstiderne må skønnes længere end hidtil antaget. Den revurderede brugstid for grunde og bygninger er 75 år mod tidligere 45 år. Revurderingen medfører en reduktion af årets afskrivninger. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2023/24 medført reducerede afskrivninger på 225 t.kr. og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 225 t.kr.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		**2.404.064**	**1.547.846**
Personaleomkostninger	1	-554.268	-443.701
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-419.581	-740.570
Andre driftsomkostninger		-106.308	0
DRIFTSRESULTAT		**1.323.907**	**363.575**
Andre finansielle indtægter		27	0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.002.091	-1.088.928
RESULTAT FØR SKAT		**321.843**	**-725.353**
Skat af årets resultat	3	-179.498	9.298
ÅRETS RESULTAT		**142.345**	**-716.055**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		142.345	-716.055
I ALT		**142.345**	**-716.055**

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		64.509.558	55.220.415
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		73.750	14.545
Materielle anlægsaktiver	4	**64.583.308**	**55.234.960**
ANLÆGSAKTIVER		**64.583.308**	**55.234.960**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.000	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	40.000
Andre tilgodehavender		151.226	16.003
Tilgodehavende selskabsskat		0	17.100
Periodeafgrænsningsposter		80.010	102.007
Tilgodehavender		**271.236**	**175.110**
Likvide beholdninger		**441.488**	**0**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**712.724**	**175.110**
AKTIVER		**65.296.032**	**55.410.070**

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		300.000	300.000
Overført resultat		45.080.653	30.493.361
EGENKAPITAL		**45.380.653**	**30.793.361**
Hensættelser til udskudt skat		233.638	223.596
HENSATTE FORPLIGTELSER		**233.638**	**223.596**
Gæld til realkreditinstitutter		16.472.308	17.501.758
Selskabsskat		169.456	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	**16.641.764**	**17.501.758**
Gæld til realkreditinstitutter		1.038.408	1.025.140
Gæld til pengeinstitutter		309.907	4.686.487
Leverandører af varer og tjenesteydelser		343.337	22.070
Anden gæld		104.350	150.058
Deposita		1.175.425	1.007.600
Periodeafgrænsningsposter		68.550	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**3.039.977**	**6.891.355**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**19.681.741**	**24.393.113**
PASSIVER		**65.296.032**	**55.410.070**
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	300.000	30.493.361	30.793.361
Forslag til resultatdisponering		142.345	142.345
Tilskud fra koncern		14.444.947	14.444.947
Egenkapital 30. september 2024	**300.000**	**45.080.653**	**45.380.653**

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			**1**
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	488.193	395.853	
Pensioner	59.863	44.076	
Andre omkostninger til social sikring	6.212	3.772	
	554.268	**443.701**	
Øvrige finansielle omkostninger			**2**
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	462.047	351.347	
Finansielle omkostninger i øvrigt	540.044	737.581	
	1.002.091	**1.088.928**	
Skat af årets resultat			**3**
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	169.456	-17.100	
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-114	
Regulering af udskudt skat	10.042	7.916	
	179.498	**-9.298**	

Materielle anlægsaktiver **4**

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2023	57.589.295	174.540
Tilgang	10.240.725	75.000
Afgang	-580.250	0
Kostpris 30. september 2024	**67.249.770**	**249.540**
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023	2.368.881	159.995
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-32.455	0
Årets afskrivninger	403.786	15.795
Af- og nedskrivninger 30. september 2024	**2.740.212**	**175.790**
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	**64.509.558**	**73.750**

Langfristede gældsforpligtelser **5**

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	17.510.716	1.038.408	12.554.629	18.526.898
Selskabsskat	169.456	0	0	0
	17.680.172	**1.038.408**	**12.554.629**	**18.526.898**

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	**6**

Eventualforpligtelser
Selskabet har kautioneret for bankgæld i Michael Nørgaard Holding ApS. Bankgælden udgør pr. 30.09.2024, 0 kr.

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en restløbetid på 99 måneder og en samlet leasingforpligtelse på 26 t.kr.

Hæftelse i sambeskatningen
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Michael Nørgaard Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	**7**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 44.191.661 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nica Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn
Der er foretaget ændring af regnskabsmæssige skøn vedrørende forventede brugstider for selskabets grunde og bygninger, idet den forløbne årrække har vist, at brugstiderne må skønnes længere end hidtil antaget. Den revurderede brugstid for grunde og bygninger er 75 år mod tidligere 45 år. Revurderingen medfører en reduktion af årets afskrivninger. Det ændrede regnskabsmæssige skøn har for 2023/24 medført reducerede afskrivninger på 225 t.kr. og en forøgelse af årets resultat og egenkapital på 225 t.kr.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter
Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs-, ejendoms- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat
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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	45-75 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.