



Ejendomsselskabet Nikita ApS

Slotsvænget 3, 3400 Hillerød

**Årsrapport for
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 33 64 62 67

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 08/10/2025

Peter Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
|---------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--|---|
| Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | 4 |
| Balance 30. juni 2025 | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Nikita 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 8. oktober 2025

Direktion

Peter Hansen
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Nikita ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nikita ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 revisors 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.

Hillerød, den 8. oktober 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120



Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Nikita ApS Slotsvænget 3 3400 Hillerød CVR-nr: 33 64 62 67 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Regnskabsår: 15. regnskabsår Hjemstedskommune: Hillerød |
| Direktion | Peter Hansen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød |



Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 257.437 | 231.594 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 985.978 | -201.653 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 1.243.415 | 29.941 |
| Personaleomkostninger | 2 | -500.124 | -62.281 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | 0 | -3.860 |
| Resultat før finansielle poster | | 743.291 | -36.200 |
| Finansielle indtægter | | 5.066 | 534 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -66.740 | -53.529 |
| Resultat før skat | | 681.617 | -89.195 |
| Skat af årets resultat | 4 | -154.926 | 15.601 |
| Årets resultat | | 526.691 | -73.594 |

Resultatdisponering

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|----------------|----------------|
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 526.691 | -73.594 |
| | 526.691 | -73.594 |



Balance 30. juni 2025

Aktiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------|-------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.300.000 | 9.136.252 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 34.740 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 10.300.000 | 9.170.992 |
| Anlægsaktiver | | 10.300.000 | 9.170.992 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 177.783 | 20.289 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 23.396 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 15.178 | 13.685 |
| Tilgodehavender | | 192.961 | 57.370 |
| Likvide beholdninger | | 383.431 | 38.937 |
| Omsætningsaktiver | | 576.392 | 96.307 |
| Aktiver | | 10.876.392 | 9.267.299 |



Balance 30. juni 2025

Passiver

| (DKK) | Note | 2024/25 | 2023/24 |
|---|------|-------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 5.109.722 | 4.583.031 |
| Egenkapital | | 5.189.722 | 4.663.031 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.241.864 | 1.082.440 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.241.864 | 1.082.440 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.885.325 | 2.166.329 |
| Deposita | | 577.688 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 2.463.013 | 2.166.329 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 282.000 | 280.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 101.688 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.382.494 | 1.040.802 |
| Anden gæld | | 215.611 | 34.697 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.981.793 | 1.355.499 |
| Gældsforpligtelser | | 4.444.806 | 3.521.828 |
| Passiver | | 10.876.392 | 9.267.299 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |



Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli | 80.000 | 4.583.031 | 4.663.031 |
| Årets resultat | 0 | 526.691 | 526.691 |
| Egenkapital 30. juni | 80.000 | 5.109.722 | 5.189.722 |



Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

2. Personaleomkostninger

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------------|---------------|
| Lønninger | 411.905 | 54.706 |
| Pensioner | 63.100 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 689 | 428 |
| Andre personaleomkostninger | 24.430 | 7.147 |
| | 500.124 | 62.281 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |

3. Finansielle omkostninger

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------------|---------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 18.898 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 47.842 | 53.529 |
| | 66.740 | 53.529 |

4. Skat af årets resultat

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | -4.498 | -28.460 |
| Årets udskudte skat | 159.424 | 12.859 |
| | 154.926 | -15.601 |

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

| (DKK) | Investerings- ejendomme |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. juli | 7.620.509 |
| Tilgang i årets løb | 177.770 |
| Kostpris 30. juni | 7.798.279 |
| Værdireguleringer 1. juli | 1.515.743 |
| Årets værdireguleringer | 985.978 |
| Værdireguleringer 30. juni | 2.501.721 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | 10.300.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Dagsværdien for erhvervssejendom, beliggende centralt i Hillerød, er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 774.000 og en indregnet forrentning på 7,5 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for ejendommen på kr. 10.300.000.

Den opgjorte værdi medfører en opskrivning af ejendommen på kr. 985.978.

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------------|-----------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 10.300.000 | 9.136.252 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 985.978 | -201.663 |

6. Langfristede gældsforpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|-------|---------|---------|
|-------|---------|---------|

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år | 755.000 | 1.045.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.130.325 | 1.121.329 |
| Langfristet del | 1.885.325 | 2.166.329 |
| Inden for 1 år | 282.000 | 280.000 |
| | 2.167.325 | 2.446.329 |



Noter til årsregnskabet

6. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|------------------|----------------|----------|
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 577.688 | 0 |
| Langfristet del | 577.688 | 0 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | 577.688 | 0 |

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK) | 2024/25 | 2023/24 |
|--|------------|-----------|
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 10.300.000 | 9.136.252 |

Andre 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 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabets ejendomme har hidtil været værdiansat efter kostprismetoden minus afskrivninger på baggrund af forventet levetid og skrapværdi samt opskrivning over egenkapitalen til dagsværdi. Denne opskrivningsmetode er ikke længere tilladt og for at fastholde et mere retvisende billede af selskabets aktiver m.m. optages ejendommene som investeringsejendomme til dagsværdi på baggrund af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Sammenligningstal for sidste år er tilpasset.

Ændringen har ikke medført ændring i resultat, men udelukkende en opløsning af "Reserve for opskrivninger" på egenkapitalen.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

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 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.

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2025 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---|------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |
|---|------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.