



Niss Ejendom Aps

Engvej 9,

9280 Storvorde

CVR-nr. 39335603

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. december 2024

Flemming Niss
Dirigent

SCHANTZ REVISION

registreret revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg
Tlf. 86927566 · E-mail: revisor@schantzrevision.dk · CVR nr. 28312393



Niss Ejendom Aps

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



Niss Ejendom Aps

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Niss Ejendom 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 20. december 2024

Direktion

Flemming Niss
Direktør



Niss Ejendom Aps

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Niss Ejendom Aps

Vi har opstillet årsregnskabet for Niss Ejendom Aps for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Solbjerg, den 20. december 2024

Schantz Revision
registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28312393

Tanja Vilsen
Registreret revisor
mne34496



Niss Ejendom Aps

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Niss Ejendom Aps Engvej 9, 9280 Storvorde 21332188 nissflemming@gmail.com 39335603 14. februar 2018 Aalborg 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Telefon	
E-mail	
CVR-nr.	
Stiftelsesdato	
Hjemsted	
Regnskabsår	
Direktion	Flemming Niss
Revisor	Schantz Revision registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg 28312393
CVR-nr.	



Niss Ejendom Aps

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive erhvervsmæssig virksomhed med opførelse og udlejning af fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.



Niss Ejendom Aps

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Niss Ejendom Aps for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen og omfatter huslejeindtægter ved udlejning af ejendom.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, vedligeholdelse og reparation og andre omkostninger.



Niss Ejendom Aps

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering på grunde og bygninger. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger, når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.



Niss Ejendom Aps

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Dagsværdireserve

I dagsværdireserven indregnes årets ændring i værdiregulering af investeringsejendomme.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Niss Ejendom Aps

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		628.106	631.350
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-88.697	0
Driftsresultat		539.409	631.350
Andre finansielle indtægter		4.265	0
Andre finansielle omkostninger		-364.720	-209.971
Resultat før skat		178.954	421.379
Skat af årets resultat		-39.365	-94.656
Årets resultat		139.589	326.723
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	100.000
Overført resultat		39.589	226.723
Resultatdisponering		139.589	326.723



Niss Ejendom Aps

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.000.000	7.000.000
Grunde og bygninger 1		4.950.000	4.950.000
Grunde og bygninger 2		0	61.085
Materielle anlægsaktiver		11.950.000	12.011.085
Anlægsaktiver		11.950.000	12.011.085
Ejendomme som besiddes med henblik på videresalg i det normale forretningsforløb		2.142.119	0
Varebeholdninger		2.142.119	0
Likvide beholdninger		627.639	796.795
Omsætningsaktiver		2.769.758	796.795
Aktiver		14.719.758	12.807.880



Niss Ejendom Aps

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		2.471.805	3.080.321
Overført resultat		1.519.034	1.479.445
Udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital		4.140.839	4.709.766
Hensættelser til udskudt skat		676.100	0
Hensatte forpligtelser		676.100	0
Gæld til realkreditinstitutter		7.649.167	7.062.662
Deposita		188.400	0
Langfristede gældsforpligtelser	2	7.837.567	7.062.662
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		100.000	0
Gæld til banker		1.037.524	37.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.375	0
Gæld til associerede virksomheder		0	878
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		60.478	92.686
Mellemregning med indehaver		852.875	705.463
Deposita		0	199.375
Kortfristede gældsforpligtelser		2.065.252	1.035.452
Gældsforpligtelser		9.902.819	8.098.114
Passiver		14.719.758	12.807.880
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



Noter

	2023/24	2022/23	
1. Personaleomkostninger			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.649.167	100.000	7.344.000
Deposita	<u>188.400</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	7.837.567	100.000	7.344.000

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Niss Holding Storvorde ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med DLR, er der tinglyst 2 pantebreve på nom. t.kr. 3.388 i ejendommen Doktorvej 9A-C, 9280 Storvorde og 2 pantebrev på nom. t.kr. 4.500 i ejendommen Søndre Bygade 3B-E, 9280 Storvorde.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Flemming Niss

Direktør

På vegne af: Niss Ejendom Aps

Serienummer: acf1bd13-c789-4393-ae05-e819a768428b

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-12-20 13:56:26 UTC



Tanja Vilsen

SCHANTZ REVISION, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
28312393

Godkendt revisor

På vegne af: Schantz Revision, Registreret Revisions...

Serienummer: 72dde9ff-9015-49fb-8fee-c8bdf282dd4a

IP: 85.191.xxx.xxx

2024-12-20 14:00:15 UTC



Flemming Niss

Dirigent

På vegne af: Niss Ejendom Aps

Serienummer: acf1bd13-c789-4393-ae05-e819a768428b

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-12-20 14:03:34 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**