



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**NIERAS EJENDOMME APS**

**HAVBLIK 3, 9340 ASAA**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. november 2018

---

John Rasmussen

**CVR-NR. 38 42 32 23**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Nieras Ejendomme ApS Havblik 3 9340 Asaa
	Telefon: +45 98 85 19 40 E-mail: kontormussen@mail.dk
	CVR-nr.: 38 42 32 23 Stiftet: 16. februar 2017 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	John Rasmussen Kurt Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Nieras 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asaa, den 27. november 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
John Rasmussen

\_\_\_\_\_  
Kurt Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Nieras Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Nieras Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 27. november 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter erhvervsejendomme og en boligejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 udviser et overskud på 58 tkr. og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på 3.652 tkr. og en egenkapital på 573 tkr.

Sammenligningstal i resultatopgørelsen udgør alene en periode på 6 måneder.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne, henvises hertil.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 (6 mdr.) kr.
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>142.666</b>	<b>43.632</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-68.188	-77.508
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>74.478</b>	<b>-33.876</b>
Skat af årets resultat.....	2	-16.377	-49.961
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>58.101</b>	<b>-83.837</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		58.101	-83.837
<b>I ALT</b> .....		<b>58.101</b>	<b>-83.837</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		3.600.000	3.600.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.600.000	3.600.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.600.000</b>	<b>3.600.000</b>
Andre tilgodehavender.....		16.825	17.852
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	12.650
Tilgodehavender.....		16.825	30.502
Likvide beholdninger.....		35.451	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>52.276</b>	<b>30.502</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.652.276</b>	<b>3.630.502</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		473.354	415.253
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>573.354</b>	<b>515.253</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		372.436	359.469
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>372.436</b>	<b>359.469</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		995.183	1.099.957
Banklån.....		244.554	280.523
Gældsbreve.....		980.634	961.406
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	2.220.371	2.341.886
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	138.000	135.600
Gæld til pengeinstitutter.....		0	20.688
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	67.521
Selskabsskat.....		3.410	0
Anden gæld.....		169.620	10.000
Periodeafgrænsningsposter.....		175.085	180.085
Kortfristede gældsforpligtelser.....		486.115	413.894
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.706.486</b>	<b>2.755.780</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.652.276</b>	<b>3.630.502</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## NOTER

	2017/18	2016/17	Note
	kr.	(6 mdr.) kr.	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	345	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	68.188	77.163	
	<b>68.188</b>	<b>77.508</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.410	-12.650	
Regulering af udskudt skat.....	12.967	62.611	
	<b>16.377</b>	<b>49.961</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2017.....		3.600.000	
Kostpris 30. juni 2018.....		<b>3.600.000</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		<b>3.600.000</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	100.000	415.253	515.253
Forslag til årets resultatdisponering.....		58.101	58.101
Egenkapital 30. juni 2018.....	<b>100.000</b>	<b>473.354</b>	<b>573.354</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.203.557	1.098.783	103.600
Banklån.....	312.523	278.954	34.400
Gældsbreve.....	961.406	980.634	0
	<b>2.477.486</b>	<b>2.358.371</b>	<b>138.000</b>
			<b>1.667.634</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og pengeinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev på nom. 1.933 tkr. og ejerpantebreve til selskabets pengeinstitut på 1.450 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 3.600 tkr.			

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
2 (2016/17  
(6 mdr.): 2)

**7**

Selskabet administreres af 2 ulønnede direktører.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nieras Ejendomme ApS for 2017/18 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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