

Niss Ejendom Aps

Engvej 9

9280 Storvorde

CVR-nr. 39335603

Årsrapport 2022/23

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05-01-2024

Flemming Niss
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Niss Ejendom Aps

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 for Niss Ejendom 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses fortsat som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse og der foreslået udbealt udbytte på kr. 100.000,-

Storvorde, den 05-01-2024

Direktion

Flemming Niss
Direktør

Niss Ejendom Aps

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Niss Ejendom Aps Engvej 9 9280 Storvorde
Telefon	21332188
CVR-nr.	39335603
Stiftelsesdato	14-02-2018
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-07-2022 - 30-06-2023
Direktion	Flemming Niss
Moderselskab	Niss Holding Storvorde ApS cvr.nr. 37698369
Associerede virksomheder	Niss Tømrer & Snedkerfirma ApS cvr.nr. 37705551
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023 udviser et resultat på kr. 326.723, og selskabets balance pr. 30-06-2023 udviser en balancesum på kr. 12.807.880, og en egenkapital på kr. 4.709.766.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Niss Ejendom Aps for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har valgt at ændre praksis på værdiansættelsen på investeringsejendomme. Disse har tidligere været opgjort efter ÅRL §36 - kostpris men ændres i indeværende regnskabsår til ÅRL § 41 - dagsværdi med bunden reserve på egenkapitalen.

Begrundelsen for denne ændring er, at regnskabet giver en bedre retvisende billede af aktiverne. Der er ikke ændret i sidste års tal.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Årets omsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme og lejernes forbrug af vand.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, forbrugsudgifter samt vedligeholdelse af udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.

Andre 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 og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med Niss Holding Storvorde ApS og Niss tømrer og snedkerfirma ApS.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		631.350	323.223
Driftsresultat		631.350	323.223
Finansielle omkostninger		-209.971	-190.127
Resultat før skat		421.379	133.096
Skat af årets resultat		-94.656	-23.337
Årets resultat		326.723	109.759
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	100.000
Overført resultat		226.723	9.759
Resultatdisponering		326.723	109.759

Niss Ejendom Aps

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		12.011.085	8.816.839
Materielle anlægsaktiver		12.011.085	8.816.839
Anlægsaktiver		12.011.085	8.816.839
Likvide beholdninger		796.795	600.003
Omsætningsaktiver		796.795	600.003
Aktiver		12.807.880	9.416.842

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		3.080.321	0
Overført resultat		1.479.445	1.252.722
Udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital		4.709.766	1.402.722
Gæld til realkreditinstitutter		7.062.662	7.256.235
Langfristede gældsforpligtelser	1	7.062.662	7.256.235
Gæld til banker		37.050	0
Gæld til associerede virksomheder		878	489.122
Selskabsskat		92.686	23.337
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		705.463	57.026
Deposita		199.375	188.400
Kortfristede gældsforpligtelser		1.035.452	757.885
Gældsforpligtelser		8.098.114	8.014.120
Passiver		12.807.880	9.416.842
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

Noter

	2022/23	2021/22
1. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.062.662	977.400
	7.062.662	195.000
		977.400

2. Eventualforpligtelser

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

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med DLR, er der tinglyst 2 pantebreve på nom. dkr. 3.388.000 i ejendommen Doktorvej 9A-C, 9280 Storvorde og 1 pantebrev på nom. dkr. 4.500.000 i ejendommen Søndre Bygade 3B-E, 9280 Storvorde.