

# Niss Ejendom Aps

Engvej 9

9280 Storvorde

CVR-nr. 39335603

## Årsrapport 2020/21

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. december 2021

---

Flemming Niss  
Dirigent

**Niss Ejendom Aps**

## **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 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 30. december 2021

### **Direktion**

Flemming Niss  
Direktør

## Niss Ejendom Aps

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Niss Ejendom Aps Engvej 9 9280 Storvorde
Telefon	21332188
CVR-nr.	39335603
Stiftelsesdato	14. februar 2018
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Flemming Niss, Direktør
<b>Moderselskab</b>	Niss Holding Storvorde ApS cvr.n.r 37698369
<b>Associerede virksomheder</b>	Niss Tømrer og Snedkerfirma ApS cvr.nr. 37705551
<b>Pengeinstitut</b>	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 1. juli 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på kr. 27.449, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 8.703.982, og en egenkapital på kr. 1.292.962.

### 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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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

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 finansiell 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

Andre tilgodehavender omfatter tilgodehavender vedr. salg i tidligere regnskabsår.

### 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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>173.043</b>	<b>1.425.405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>173.043</b>	<b>1.425.405</b>
Finansielle omkostninger		-141.304	11.576
<b>Resultat før skat</b>		<b>31.739</b>	<b>1.436.981</b>
Skat af årets resultat		-4.290	-316.360
<b>Årets resultat</b>		<b>27.449</b>	<b>1.120.621</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		27.449	1.120.621
<b>Resultatdisponering</b>		<b>27.449</b>	<b>1.120.621</b>

Niss Ejendom Aps

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Søndre Bygade 3B-E		4.390.879	4.356.179
Doktorvej 9A-C		4.288.460	350.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.679.339</b>	<b>4.706.179</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.679.339</b>	<b>4.706.179</b>
Andre tilgodehavender		0	3.374.504
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>3.374.504</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.643</b>	<b>87.847</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>24.643</b>	<b>3.462.351</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.703.982</b>	<b>8.168.530</b>

Niss Ejendom Aps

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.242.962	1.215.512
<b>Egenkapital</b>		<b>1.292.962</b>	<b>1.265.512</b>
Gæld til banker		2.418.010	560.169
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.110.782	4.253.363
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	246.466
Gæld til associerede virksomheder		646.428	1.417.660
Selskabsskat		4.290	344.360
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		61.110	0
Deposita		170.400	81.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.411.020</b>	<b>6.903.018</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.411.020</b>	<b>6.903.018</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.703.982</b>	<b>8.168.530</b>
Eventualforpligtelser	1		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	2		

**Noter**

2020/21

2019/20

**1. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for bankmellemværende med Sparekassen Danmark, er der tinglyst et ejerpantebrev på nom. dkr. 2.000.000 i ejendommen Doktorvej 9, 9280 Storvorde.