

EJENDOMSSELSKABET NISA ApS

Erhvervsvej 1, 8721 Daugård
CVR-nr. 34 35 13 92

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. oktober 2025

Niels Højager Jensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 42 94 00
Vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13-14 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | EJENDOMSSELSKABET NISA ApS Erhvervsvej 1 8721 Daugård |
| | CVR-nr.: 34 35 13 92 Stiftet: 17. februar 2012 Kommune: Hedensted Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 |
| Bestyrelse | Lars Overgaard Pedersen, formand Niels Højager Jensen |
| Direktion | Sanne Lundum |
| Revision | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for EJENDOMSSELSKABET NISA 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 23. oktober 2025

Direktion:

Sanne Lundum

Bestyrelse:

Lars Overgaard Pedersen
Formand

Niels Højager Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJENDOMSELSKABET NISA ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET NISA ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 23. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kristian Frost Vingum
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36183

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

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 | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 247.651 | 212.654 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -152.287 | -152.287 |
| Driftsresultat | | 95.364 | 60.367 |
| Andre finansielle indtægter | | 4.559 | 960 |
| Andre finansielle omkostninger | | -33.305 | -39.676 |
| Resultat før skat | | 66.618 | 21.651 |
| Skat af årets resultat | 2 | -14.767 | -4.773 |
| Årets resultat | | 51.851 | 16.878 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 200.000 | 0 |
| Overført resultat | | -148.149 | 16.878 |
| I alt | | 51.851 | 16.878 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 2.503.000 | 2.655.287 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 2.503.000 | 2.655.287 |
| Anlægsaktiver | | 2.503.000 | 2.655.287 |
| Udskudte skatteaktiver | | 24.234 | 32.247 |
| Andre tilgodehavender | | 111.401 | 96.826 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 2.000 | 1.000 |
| Tilgodehavender | | 137.635 | 130.073 |
| Likvide beholdninger | | 206.464 | 120.739 |
| Omsætningsaktiver | | 344.099 | 250.812 |
| Aktiver | | 2.847.099 | 2.906.099 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital | | 600.000 | 600.000 |
| Overført resultat | | 1.128.344 | 1.276.493 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 200.000 | 0 |
| Egenkapital | | 1.928.344 | 1.876.493 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 642.680 | 743.722 |
| Selskabsskat | | 5.666 | 0 |
| Deposita | | 110.000 | 110.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 758.346 | 853.722 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 100.000 | 95.224 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 55.000 |
| Anden gæld | | 35.409 | 25.660 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 160.409 | 175.884 |
| Gældsforpligtelser | | 918.755 | 1.029.606 |
| Passiver | | 2.847.099 | 2.906.099 |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|----------------------------------|----------------|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2024 | 600.000 | 1.276.493 | 0 | 1.876.493 |
| Forslag til resultatdisponering | | -148.149 | 200.000 | 51.851 |
| Egenkapital 30. juni 2025 | 600.000 | 1.128.344 | 200.000 | 1.928.344 |

Noter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|----------------|----------------|
|--|----------------|----------------|

1 | Personalemkostninger

| | | |
|--|---|---|
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
|--|---|---|

2 | Skat af årets resultat

| | | |
|--|---------------|--------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 6.666 | 0 |
| Regulering skat vedrørende tidligere år | 88 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 8.013 | 4.773 |
| | 14.767 | 4.773 |

3 | Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---------------------|---|
| Kostpris 1. juli 2024 | 5.321.157 | 41.311 |
| Kostpris 30. juni 2025 | 5.321.157 | 41.311 |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2024 | 2.665.870 | 41.311 |
| Årets afskrivninger | 152.287 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2025 | 2.818.157 | 41.311 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 | 2.503.000 | 0 |

4 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 30/6 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2024 gæld i alt |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 742.680 | 100.000 | 212.180 | 838.946 |
| Selskabsskat | 5.666 | 0 | 0 | 0 |
| Deposita | 110.000 | 0 | 0 | 110.000 |
| | 858.346 | 100.000 | 212.180 | 948.946 |

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 742, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør:

| | |
|---------------------|---------------|
| Grunde og bygninger | tkr. 2.503 |
|---------------------|---------------|

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET NISA ApS for 2024/25 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

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger | 20 år | 0 - 25 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 acontoskatter.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.