

# Nieras Ejendomme ApS

Havblik 3, 9340 Asaa  
CVR-nr. 38 42 32 23

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 17. september 2025

---

John Rasmussen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a thin white horizontal line underneath the letters.

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

## Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

## Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 6

## Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11-12

[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** Nieras Ejendomme ApS  
Havblik 3  
9340 Asaa

CVR-nr.: 38 42 32 23  
Stiftet: 16. februar 2017  
Kommune: Brønderslev  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** John Rasmussen  
Kurt Nielsen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asaa, den 17. september 2025

Direktion:

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

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

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Nieras Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nieras Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 17. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

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

## **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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>235.016</b>	<b>183.701</b>
Af- og nedskrivninger		-5.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>230.016</b>	<b>183.701</b>
Andre finansielle indtægter		25	0
Andre finansielle omkostninger	1	-34.193	-42.306
<b>Resultat før skat</b>		<b>195.848</b>	<b>141.395</b>
Skat af årets resultat	2	-43.487	-31.101
<b>Årets resultat</b>		<b>152.361</b>	<b>110.294</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		152.361	110.294
<b>I alt</b>		<b>152.361</b>	<b>110.294</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		3.470.000	3.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.470.000</b>	<b>3.600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.470.000</b>	<b>3.600.000</b>
Andre tilgodehavender		76	0
Tilgodehavender		76	0
Likvide beholdninger		202.213	13.977
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>202.289</b>	<b>13.977</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.672.289</b>	<b>3.613.977</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		100.000	100.000
Overført overskud		1.322.332	1.169.971
<b>Egenkapital</b>		<b>1.422.332</b>	<b>1.269.971</b>
Hensættelse til udskudt skat		452.520	450.657
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>452.520</b>	<b>450.657</b>
Gældsbreve		0	1.079.896
Gæld til realkreditinstitutter		369.523	419.871
Selskabsskat		36.624	12.890
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>406.147</b>	<b>1.512.657</b>
Prioritetsgæld		50.400	65.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	12.000
Selskabsskat		12.890	16.174
Anden gæld		1.310.000	287.518
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.391.290</b>	<b>380.692</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.797.437</b>	<b>1.893.349</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.672.289</b>	<b>3.613.977</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	100.000	1.169.971	1.269.971
Forslag til resultatdisponering		152.361	152.361
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>100.000</b>	<b>1.322.332</b>	<b>1.422.332</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	3.663
Finansielle omkostninger i øvrigt	34.193	38.643
	<b>34.193</b>	<b>42.306</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	41.624	21.890
Regulering af udskudt skat	1.863	9.211
	<b>43.487</b>	<b>31.101</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
kr.		
Kostpris 1. juli 2024		3.600.000
Afgang		-130.000
Kostpris 30. juni 2025		<b>3.470.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>		<b>3.470.000</b>

<b>4   Langfristede gældsforpligtelser</b>				
kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gældsbreve	0	0	0	1.079.896
Gæld til realkreditinstitutter	419.923	50.400	369.523	484.871
Selskabsskat	36.624	0	0	12.890
	<b>456.547</b>	<b>50.400</b>	<b>369.523</b>	<b>1.577.657</b>

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 420 tkr., er der givet pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 3.470 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut nom. 0 tkr. er der givet pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 3.470 tkr.

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>6   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Selskabet administreres af 2 ulønnede direktører.		
Nieras Ejendomme ApS   Noter		12

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nieras Ejendomme 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 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, 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 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 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.