

---

# Nice Nest ApS

**CVR-nr.: 44433125**

Sadolinsgade 157  
5230 Odense M

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**09/10/2025**

---

**Frederik Gravergaard**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Nice Nest ApS  
Sadolinsgade 157  
5230 Odense M

CVR-nr.: 44433125  
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 for Nice Nest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 08/10/2025

## **Direktion**

Frederik Gravergaard

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabsloven § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lejerelaterede omkostninger på de enkelte ejendomme herunder administration m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme udgør investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inklusiv købsomkostninger.

Kostprisen for egen opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførsels- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelserinden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>158.228</b>	<b>-23.713</b>
Personaleomkostninger	1	-442.764	-297.042
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-284.536</b>	<b>-320.755</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.186.535	0
Andre finansielle indtægter		372	80
Øvrige finansielle omkostninger		-13.131	-109
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>4.889.240</b>	<b>-320.784</b>
Skat af årets resultat	2	-1.076.061	70.549
<b>Årets resultat</b>		<b>3.813.179</b>	<b>-250.235</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.813.179	-250.235
<b>I alt</b>		<b>3.813.179</b>	<b>-250.235</b>

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		9.543.810	3.153.942
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.543.810</b>	<b>3.153.942</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.543.810</b>	<b>3.153.942</b>
Udskudte skatteaktiver		0	70.549
Andre tilgodehavender		0	141
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>70.690</b>
Likvide beholdninger		0	285.035
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>355.725</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.543.810</b>	<b>3.509.667</b>

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		3.562.944	-250.235
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.602.944</b>	<b>-210.235</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.005.512	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.005.512</b>	<b>0</b>
Gæld til banker		117.876	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		4.785.000	3.500.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		32.478	219.902
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.935.354</b>	<b>3.719.902</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.935.354</b>	<b>3.719.902</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.543.810</b>	<b>3.509.667</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Løn og gager	284.622	296.349
Omkostninger til social sikring	4.445	693
Øvrige personaleomkostninger	153.697	0
	<b>442.764</b>	<b>297.042</b>

### 2. Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Ændring af udskudt skat	1.076.061	-70.549
	<b>1.076.061</b>	<b>-70.549</b>

### 3. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom og aktiviteter forbundet hermed.

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Nice Group ApS og Flio ApS. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2024/25</b>
	1