

**Nissen Group Børkop ApS**  
**Røjlevej 30**  
**5500 Middelfart**  
**CVR-nr. 29202168**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2017

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Heide Ottosen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nissen Group Børkop ApS  
Røjlevej 30  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 29202168  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Michael Rosenkilde Nissen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Nissen Group Børkop ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 28.02.2017

### Direktion

Michael Rosenkilde Nissen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Nissen Group Børkop ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nissen Group Børkop ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 28.02.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen  
statsautoriseret revisor

Allan Trolle Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i byggeri, udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.217 t.kr., hvilket ledelsen betegner som tilfredsstillende.

Ledelsen har udarbejdet budgetter for koncernen for det kommende regnskabsår, der viser, at selskaberne samlet set kan holde sig inden for de nuværende kreditrammer. Som følge heraf vurderer ledelsen, at kapitalberedskabet for koncernen som helhed er til stede.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetterede pengestrømme samt en fastsat diskonteringsfaktor.

Diskonteringsfaktoren er fast, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af diskonteringsfaktoren. Usikkerheden vurderes dog ikke at være væsentlig.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende måder:

### Indregning af gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Overgangsreglen anvendes, så gælden i seneste årsrapport anvendes som ny kostpris, og forskellen mellem restgæld og dagsværdi på dette tidspunkt amortiseres over restløbetiden for gældsforpligtelserne, og amortiseringstillægget udgør pr. år 4 t.kr. Da overgangsreglen anvendes, er der ikke sket ændringer i sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som en enkelt ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelsen af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastlæggelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggende, lejernes bonitet etc. således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.827.288</b>	<b>6.049.912</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		609.000	8.568.858
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(102.951)
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.436.288</b>	<b>14.515.819</b>
Andre finansielle indtægter	1	188.752	148.917
Andre finansielle omkostninger		(1.218.647)	(1.262.399)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>5.406.393</b>	<b>13.402.337</b>
Skat af ordinært resultat	2	(1.189.407)	(3.022.536)
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.216.986</u></b>	<b><u>10.379.801</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		3.573.768	4.492.286
Overført resultat		643.218	5.887.515
		<b><u>4.216.986</u></b>	<b><u>10.379.801</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		134.221.000	133.612.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>134.221.000</u></b>	<b><u>133.612.000</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>134.221.000</u></b>	 <b><u>133.612.000</u></b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.492	48.845
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.573.768	4.558.516
Andre tilgodehavender		1.133	0
Periodeafgrænsningsposter		202.674	182.581
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.803.067</u></b>	<b><u>4.789.942</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	4	 <b><u>287.036</u></b>	 <b><u>135.235</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>4.090.103</u></b>	 <b><u>4.925.177</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>138.311.103</u></b>	 <b><u>138.537.177</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		225.000	225.000
Overført overskud eller underskud		22.636.201	21.992.983
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.573.768	4.492.286
<b>Egenkapital</b>		<b><u>26.434.969</u></b>	<b><u>26.710.269</u></b>
Udskudt skat		8.012.767	7.885.948
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>8.012.767</u></b>	<b><u>7.885.948</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		99.384.704	100.144.714
Anden gæld		2.584.917	2.410.008
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>101.969.621</u></b>	<b><u>102.554.722</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	790.553	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.605	0
Skyldig selskabsskat		1.062.588	1.160.038
Anden gæld		25.000	226.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.893.746</u></b>	<b><u>1.386.238</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>103.863.367</u></b>	<b><u>103.940.960</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>138.311.103</u></b>	<b><u>138.537.177</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	225.000	21.992.983	4.492.286	26.710.269
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.492.286)	(4.492.286)
Årets resultat	0	643.218	3.573.768	4.216.986
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>225.000</b>	<b>22.636.201</b>	<b>3.573.768</b>	<b>26.434.969</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	180.400	148.900
Renteindtægter i øvrigt	3.025	17
Valutakursreguleringer	5.327	0
	<u><b>188.752</b></u>	<u><b>148.917</b></u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	1.062.588	1.160.038
Ændring af udskudt skat	126.819	1.862.498
	<u><b>1.189.407</b></u>	<u><b>3.022.536</b></u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>104.571.920</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>104.571.920</b></u>
Opskrivninger primo		29.040.080
Årets opskrivninger		609.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>29.649.080</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>134.221.000</b></u>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Diskonteringsfaktoren (incl. forventet inflation) for selskabets ejendom udgør 6,75% pr. 30.09.2016 (6,00% pr. 30.09.2015). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 10,5 mio. kr.

Diskonteringsfaktoren er opgjort inklusive forventet inflation, som er skønnet 1,5% p.a. (1,0% p.a. pr. 30.09.2015)

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede pengestrøm i år 11 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor eksklusiv forventet inflation.

Herudover er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 99,75% fastholdes, hvilket svarer til de historiske erfaringer for ejendommen.

## Noter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

I selskabets investeringsejendomme indgår renter ved byggeri på 2.497.407 kr.

### 4. Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger er 27 t.kr. indestående på sikringskonti.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	790.553	99.384.704	86.871.856
Anden gæld	0	2.584.917	2.584.917
	<b>790.553</b>	<b>101.969.621</b>	<b>89.456.773</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Michael Nissen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 125.721 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve nom. 15.400 t.kr. Pantebrevene ligger tillige til sikkerhed for koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut.

Af selskabets likvide beholdninger er 150 t.kr. stillet til sikkerhed for selskabets pengeinstitut.

### 8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Michael Nissen Holding ApS, Røjlevej 30, 5500 Middelfart