

Nissen Ejendomme A/S

Vestergade 10

6510 Gram

CVR-nr. 32310133

Årsrapport 01.08.2016 - 31.07.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.12.2017

Dirigent

Navn: Keld Nomanni

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 31.07.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nissen Ejendomme A/S
Vestergade 10
6510 Gram

CVR-nr.: 32310133

Stiftet: 05.02.2011

Hjemsted: Haderslev

Regnskabsår: 01.08.2016 - 31.07.2017

Bestyrelse

Keld Nomanni, formand
Ove Rønne
Hans Jørn Nissen

Direktion

Hans Jørn Nissen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.2016 - 31.07.2017 for Nissen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.07.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2016 - 31.07.2017.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gram, den 08.12.2017

Direktion

Hans Jørn Nissen

Bestyrelse

Keld Nomanni
formand

Ove Rønne

Hans Jørn Nissen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nissen Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nissen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.08.2016 - 31.07.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.07.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2016 - 31.07.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Overtrædelse af selskabsloven bestemmelser om udlån til kapitalejere

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en kapitlejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i regnskabsåret.

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 erklæringer

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.

Esbjerg, den 08.12.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Stig Petersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i 2016/17 et underskud på 642 t.kr. mod et overskud sidste år på 113 t.kr. Virksomhedens balance udviser en egenkapital på 9.276 t.kr.

Virksomheden har i regnskabsåret frasolgt aktiviteterne vedr. EURO-trailer.

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(124.415)	318.799
Personaleomkostninger	1	(194.457)	0
Af- og nedskrivninger	2	<u>(332.691)</u>	<u>(280.428)</u>
Driftsresultat		(651.563)	38.371
Andre finansielle indtægter	3	64.455	275.439
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(183.242)</u>	<u>(169.308)</u>
Resultat før skat		(770.350)	144.502
Skat af årets resultat	5	<u>128.800</u>	<u>(31.976)</u>
Årets resultat		<u>(641.550)</u>	<u>112.526</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.600.000	3.500.000
Overført resultat		<u>(3.241.550)</u>	<u>(3.387.474)</u>
		<u>(641.550)</u>	<u>112.526</u>

Balance pr. 31.07.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		0	200.000
Goodwill		0	550.000
Immaterielle anlægsaktiver	6	0	750.000
Grunde og bygninger		8.639.565	8.922.256
Produktionsanlæg og maskiner		0	600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	200.000
Materielle anlægsaktiver	7	8.639.565	9.722.256
Anlægsaktiver		8.639.565	10.472.256
Råvarer og hjælpematerialer		0	595.505
Varer under fremstilling		0	429.517
Fremstillede varer og handelsvarer		260.351	393.643
Varebeholdninger		260.351	1.418.665
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		386.505	0
Andre tilgodehavender	8	1.794.982	8.427.144
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	9	581.443	26.800
Periodeafgrænsningsposter		0	21.208
Tilgodehavender		2.762.930	8.475.152
Likvide beholdninger	10	1.904.358	261.014
Omsætningsaktiver		4.927.639	10.154.831
Aktiver		13.567.204	20.627.087

Balance pr. 31.07.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	11	1.000.000	1.000.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		581.443	0
Overført overskud eller underskud		5.094.352	8.726.661
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.600.000	3.500.000
Egenkapital		9.275.795	13.226.661
Udskudt skat		1.458.000	1.533.000
Hensatte forpligtelser		1.458.000	1.533.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.491.887	2.920.504
Langfristede gældsforpligtelser	12	2.491.887	2.920.504
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	184.292	184.772
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.562.078
Anden gæld		157.230	200.072
Kortfristede gældsforpligtelser		341.522	2.946.922
Gældsforpligtelser		2.833.409	5.867.426
Passiver		13.567.204	20.627.087
Finansielle instrumenter	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabs- året
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	1.000.000	0	8.726.661	3.500.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(3.500.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	244.484	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(53.800)	0
Overført til reserver	0	581.443	(581.443)	0
Årets resultat	0	0	(3.241.550)	2.600.000
Egenkapital ultimo	1.000.000	581.443	5.094.352	2.600.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				13.226.661
Udbetalt ordinært udbytte				(3.500.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				244.484
Skat af egenkapitalbevægelser				(53.800)
Overført til reserver				0
Årets resultat				(641.550)
Egenkapital ultimo				9.275.795

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	166.284	0
Andre personaleomkostninger	28.173	0
	194.457	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	282.691	280.428
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	50.000	0
	332.691	280.428
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.091	269.086
Renteindtægter i øvrigt	35.364	8
Dagsværdireguleringer	0	6.345
	64.455	275.439
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	829
Renteomkostninger i øvrigt	182.807	168.479
Valutakursreguleringer	435	0
	183.242	169.308
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	(128.800)	31.976
	(128.800)	31.976

Noter

		Erhver- vede immaterielle anlægs- aktiver kr.	Goodwill kr.
6. Immaterielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		200.000	550.000
Afgange		<u>(200.000)</u>	<u>(550.000)</u>
Kostpris ultimo		<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>	<u>0</u>
			Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
	Grunde og bygninger kr.	Produk- tionsanlæg og maskiner kr.	
7. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	10.378.982	600.000	200.000
Afgange	<u>0</u>	<u>(600.000)</u>	<u>(200.000)</u>
Kostpris ultimo	<u>10.378.982</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	(1.456.726)	0	0
Årets afskrivninger	<u>(282.691)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(1.739.417)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.639.565</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		2016/17 kr.	2015/16 kr.
8. Andre tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender		<u>1.794.982</u>	<u>8.427.144</u>
		<u>1.794.982</u>	<u>8.427.144</u>

I andre tilgodehavender indgår 1.056.250 kr. der forfalder senere end 1 år efter balancedagen.

9. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har tidligere år i strid med selskabsloven ydet lån på 26.800 kr. til tidligere kapitalejer, KPN Holding ApS. Lånet er forrentet i henhold til selskabslovens bestemmelser. Lånet er indfriet fuld ud i regnskabsåret.

I regnskabsåret har selskabet i henhold til gældende regler udlånt 581 t.kr. til selskabets aktionærselskaber.

Noter

10. Likvide beholdninger

Til sikkerhed for indgået renteswap er deponeret likvide beholdninger på 100 t.kr.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
11. Virksomhedskapital			
A-aktier	2.000	500	1.000.000
	2.000		1.000.000

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
12. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	184.292	184.772	2.491.887	1.023.093
	184.292	184.772	2.491.887	1.023.093

13. Finansielle instrumenter

I langfristet gældsforpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på 741 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 3.590 t.kr. (478.600 EUR) og en restløbetid på 10 år. Der betales en fast rente på 4,71% og modtages en variabel rente. Dagsværdireguleringen er indregnet i egenkapitalen.

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.600 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og langfristet gæld til realkreditinstitutter.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter salg af trailere og huslejer. Nettoomsætning ved salg af trailere indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Husleje indregnes i resultatopgørelsen i den periode det vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Balancen

Goodwill

Goodwill er positive forskelsbeløb mellem kostpris og brugsværdien af overtagne aktiver og forpligtelser i virksomhedsovertagelsen. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Anvendt regnskabspraksis

Goodwill nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter udviklingsprojekter med tilknyttede immaterielle rettigheder, erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-40 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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