

Nissen Ejendomme A/S

Vestergade 10

6510 Gram

CVR-nr. 32310133

Årsrapport 01.08.2017 - 31.07.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.11.2018

Dirigent

Navn: Keld Nomanni

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 31.07.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nissen Ejendomme A/S
Vestergade 10
6510 Gram

CVR-nr.: 32310133

Stiftet: 05.02.2011

Hjemsted: Haderslev

Regnskabsår: 01.08.2017 - 31.07.2018

Bestyrelse

Keld Nomanni
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 01.08.2017 - 31.07.2018 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. 31.07.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2017 - 31.07.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.08.2017 - 31.07.2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gram, den 07.11.2018

Direktion

Hans Jørn Nissen

Bestyrelse

Keld Nomanni

Ove Rønne

Hans Jørn Nissen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Nissen Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Nissen Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.08.2017 - 31.07.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse 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.

Esbjerg, den 07.11.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stig Petersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i 2017/18 et underskud på 74 t.kr. mod et underskud sidste år på 642 t.kr. Virksomhedens balance udviser en egenkapital på 6.694 t.kr.

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 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		365.922	(124.415)
Personaleomkostninger	1	(38.985)	(194.457)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(282.691)</u>	<u>(332.691)</u>
Driftsresultat		44.246	(651.563)
Andre finansielle indtægter	3	37.387	64.455
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(172.623)</u>	<u>(183.242)</u>
Resultat før skat		(90.990)	(770.350)
Skat af årets resultat	5	<u>16.657</u>	<u>128.800</u>
Årets resultat		<u>(74.333)</u>	<u>(641.550)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	2.600.000
Overført resultat		<u>(1.074.333)</u>	<u>(3.241.550)</u>
		<u>(74.333)</u>	<u>(641.550)</u>

Balance pr. 31.07.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		8.356.874	8.639.565
Materielle anlægsaktiver	6	8.356.874	8.639.565
 Anlægsaktiver		 8.356.874	 8.639.565
 Fremstillede varer og handelsvarer		175.579	260.351
Varebeholdninger		175.579	260.351
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	386.505
Andre tilgodehavender	7	1.056.250	1.794.982
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	581.443
Tilgodehavender		1.056.250	2.762.930
 Likvide beholdninger	8	1.081.435	1.904.358
 Omsætningsaktiver		 2.313.264	 4.927.639
 Aktiver		 10.670.138	 13.567.204

Balance pr. 31.07.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	9	1.000.000	1.000.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse		0	581.443
Overført overskud eller underskud		4.694.216	5.094.352
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	2.600.000
Egenkapital		<u>6.694.216</u>	<u>9.275.795</u>
Udskudt skat		1.408.000	1.458.000
Hensatte forpligtelser		<u>1.408.000</u>	<u>1.458.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.191.483	2.491.887
Langfristede gældsforpligtelser	10	<u>2.191.483</u>	<u>2.491.887</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	184.626	184.292
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.950	0
Skyldig selskabsskat		59.504	0
Anden gæld		126.359	157.230
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>376.439</u>	<u>341.522</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.567.922</u>	<u>2.833.409</u>
Passiver		<u>10.670.138</u>	<u>13.567.204</u>
Finansielle instrumenter	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	1.000.000	581.443	5.094.352	2.600.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(2.600.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	118.915	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	(26.161)	0
Overført til reserver	0	(581.443)	581.443	0
Årets resultat	0	0	(1.074.333)	1.000.000
Egenkapital ultimo	1.000.000	0	4.694.216	1.000.000
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				9.275.795
Udbetalt ordinært udbytte				(2.600.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter				118.915
Skat af egenkapitalbevægelser				(26.161)
Overført til reserver				0
Årets resultat				(74.333)
Egenkapital ultimo				6.694.216

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	24.000	166.284
Andre personaleomkostninger	14.985	28.173
	38.985	194.457
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	282.691	282.691
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	50.000
	282.691	332.691
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	29.091
Renteindtægter i øvrigt	37.387	35.364
	37.387	64.455
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	168.583	182.807
Valutakursreguleringer	4.040	435
	172.623	183.242
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	33.343	0
Ændring af udskudt skat	(50.000)	(128.800)
	(16.657)	(128.800)

Noter

	Grunde og bygninger kr.
6. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	10.378.982
Kostpris ultimo	10.378.982
Af- og nedskrivninger primo	(1.739.417)
Årets afskrivninger	(282.691)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.022.108)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.356.874

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
7. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	1.056.250	1.794.982
	1.056.250	1.794.982

I andre tilgodehavender indgår 731.250 kr. der forfalder senere end 1 år efter balancedagen.

8. Likvide beholdninger

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

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
9. Virksomhedskapital			
A-aktier	2.000	500	1.000.000
	2.000		1.000.000

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
10. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	184.626	184.292	2.191.483	837.498
	184.626	184.292	2.191.483	837.498

Noter

11. Finansielle instrumenter

I langfristet gældsforpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på 622 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 3.590 t.kr. (478.600 EUR) og en restløbetid på 9 år. Der betales en fast rente på 4,71% og modtages en variabel rente. Dagsværdireguleringen er indregnet i egenkapitalen.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.341 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi, 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.