



Nissen Ejendomme A/S

Højskolelunden 4
6630 Rødding
CVR-nr. 32310133

Årsrapport 01.08.2020 - 31.07.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.10.2021

Anne Margrethe Nissen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 31.07.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nissen Ejendomme A/S

Højskolelunden 4

6630 Rødding

CVR-nr.: 32310133

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.08.2020 - 31.07.2021

Bestyrelse

Ove Rønne, formand

Anne Margrethe Nissen

Peter Gram

Direktion

Anne Margrethe Nissen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.2020 - 31.07.2021 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. 31.07.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2020 - 31.07.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.08.2020 - 31.07.2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 04.10.2021

Direktion

Anne Margrethe Nissen

adm. dir.

Bestyrelse

Ove Rønne

formand

Anne Margrethe Nissen

Peter Gram

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 01.08.2020 - 31.07.2021 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 revisors 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 04.10.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Stig Petersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35464

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i 2020/21 et underskud på 3.141 t.kr. mod et underskud sidste år på 133 t.kr.

Underskuddet skyldes primært nedskrivning af ejendommene.

Virksomhedens balance udviser en egenkapital på 2.104 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		583.076	296.030
Personaleomkostninger	1	(24.000)	(35.083)
Af- og nedskrivninger	2	(4.455.185)	(293.574)
Driftsresultat		(3.896.109)	(32.627)
Andre finansielle indtægter		1.699	15.031
Andre finansielle omkostninger		(132.630)	(151.842)
Resultat før skat		(4.027.040)	(169.438)
Skat af årets resultat	3	886.464	36.150
Årets resultat		(3.140.576)	(133.288)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Overført resultat		(3.440.576)	(133.288)
Resultatdisponering		(3.140.576)	(133.288)

Balance pr. 31.07.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		3.442.258	7.887.443
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		34.167	44.167
Materielle aktiver	4	3.476.425	7.931.610
Anlægsaktiver		3.476.425	7.931.610
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.560
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		291.661	0
Andre tilgodehavender	5	0	568.750
Tilgodehavender		291.661	579.310
Likvide beholdninger	6	510.949	438.090
Omsætningsaktiver		802.610	1.017.400
Aktiver		4.279.035	8.949.010

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital	7	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		804.136	4.151.366
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital		2.104.136	5.151.366
Udskudt skat		363.000	1.330.000
Hensatte forpligtelser		363.000	1.330.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.386.254	1.692.768
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.386.254	1.692.768
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	184.247	184.247
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	62.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	410.038
Skyldig skat		106.865	31.898
Anden gæld		134.533	86.193
Kortfristede gældsforpligtelser		425.645	774.876
Gældsforpligtelser		1.811.899	2.467.644
Passiver		4.279.035	8.949.010
Finansielle instrumenter	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	4.151.366	0	5.151.366
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	119.675	0	119.675
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(26.329)	0	(26.329)
Årets resultat	0	(3.440.576)	300.000	(3.140.576)
Egenkapital ultimo	1.000.000	804.136	300.000	2.104.136

Noter

1 Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	24.000	24.000
Andre personaleomkostninger	0	11.083
	24.000	35.083
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Af- og nedskrivninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	297.742	293.574
Nedskrivninger af materielle aktiver	4.157.443	0
	4.455.185	293.574

3 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	80.536	12.866
Ændring af udskudt skat	(967.000)	(49.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(16)
	(886.464)	(36.150)

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	10.479.982	50.000
Kostpris ultimo	10.479.982	50.000
Af- og nedskrivninger primo	(2.592.539)	(5.833)
Årets nedskrivninger	(4.157.443)	0
Årets afskrivninger	(287.742)	(10.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(7.037.724)	(15.833)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.442.258	34.167

5 Andre tilgodehavender

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Øvrige tilgodehavender	0	568.750
	0	568.750

Tilgodehavender er indfriet i indeværende år.

6 Likvide beholdninger

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

7 Virksomhedskapital

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

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	184.247	184.247	1.386.254	276.301
	184.247	184.247	1.386.254	276.301

9 Finansielle instrumenter

I langfristede gældsforpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på 371 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 3.590 t.kr. (478.600 EUR) og en restløbetid på 6 år. Der betales en fast rente på 4,91% og modtages en variabel rente. Dagsværdireguleringen er indregnet i egenkapitalen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.497 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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.

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, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

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 aktiver**

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Skyldig og tilgodehavende skat

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