



## Nissen Ejendomme A/S

Højskolelunden 4  
6630 Rødding  
CVR-nr. 32310133

## Årsrapport 01.08.2022 - 31.07.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.10.2023

---

**Ove Rønne**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 31.07.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nissen Ejendomme A/S  
Højskolelunden 4  
6630 Rødding

CVR-nr.: 32310133  
Hjemsted: Vejen  
Regnskabsår: 01.08.2022 - 31.07.2023

## Bestyrelse

Ove Rønne, formand  
Peter Gram  
Anne Margrethe Nissen

## Direktion

Anne Margrethe Nissen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.2022 - 31.07.2023 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. 31.07.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2022 - 31.07.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.08.2022 - 31.07.2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 02.10.2023

## Direktion

**Anne Margrethe Nissen**  
adm. dir.

## Bestyrelse

**Ove Rønne**  
formand

**Peter Gram**

**Anne Margrethe 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 01.08.2022 - 31.07.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 02.10.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Stig Petersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35464

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsjendomme.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>65.125</b>	<b>113.577</b>
Personaleomkostninger	1	(32.180)	(20.000)
Af- og nedskrivninger	2	(290.763)	(297.742)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(257.818)</b>	<b>(204.165)</b>
Andre finansielle indtægter	3	1.084	1.461
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(7.412)	0
Andre finansielle omkostninger		(81.544)	(111.762)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(345.690)</b>	<b>(314.466)</b>
Skat af årets resultat	4	75.108	68.710
<b>Årets resultat</b>		<b>(270.582)</b>	<b>(245.756)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		150.000	150.000
Overført resultat		(420.582)	(395.756)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(270.582)</b>	<b>(245.756)</b>

# Balance pr. 31.07.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		2.873.753	3.154.516
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.167	24.167
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>2.887.920</b>	<b>3.178.683</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.887.920</b>	<b>3.178.683</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<b>445.092</b>	<b>410.296</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>445.092</b>	<b>410.296</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.333.012</b>	<b>3.588.979</b>



**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital	7	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		238.102	554.309
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.000	150.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.388.102</b>	<b>1.704.309</b>
Udskudt skat		264.000	311.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>264.000</b>	<b>311.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		713.680	1.012.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>713.680</b>	<b>1.012.150</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	172.330	184.247
Gæld til tilknyttede virksomheder		669.674	251.121
Skyldig skat		1.331	24.429
Anden gæld		123.895	101.723
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>967.230</b>	<b>561.520</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.680.910</b>	<b>1.573.670</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.333.012</b>	<b>3.588.979</b>
Finansielle instrumenter	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	554.309	150.000	1.704.309
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(150.000)	(150.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	133.814	0	133.814
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(29.439)	0	(29.439)
Årets resultat	0	(420.582)	150.000	(270.582)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>238.102</b>	<b>150.000</b>	<b>1.388.102</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	32.180	20.000
	<b>32.180</b>	<b>20.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	290.763	297.742
	<b>290.763</b>	<b>297.742</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	795
Renteindtægter i øvrigt	1.084	666
	<b>1.084</b>	<b>1.461</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	(28.108)	(16.730)
Ændring af udskudt skat	(47.000)	(52.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	20
	<b>(75.108)</b>	<b>(68.710)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	10.479.982	50.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.479.982</b>	<b>50.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(7.325.466)	(25.833)
Årets afskrivninger	(280.763)	(10.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(7.606.229)</b>	<b>(35.833)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.873.753</b>	<b>14.167</b>

## 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
	<b>2.000</b>		<b>1.000.000</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	172.330	184.247	713.680
	<b>172.330</b>	<b>184.247</b>	<b>713.680</b>

## 9 Finansielle instrumenter

I langfristede gældsforpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på 50 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 3.590 t.kr. (478.600 EUR) og en restløbetid på 4 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 1.975 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.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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:

	<b>Brugstid</b>
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.

### **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.