



## Nissen Ejendomme A/S

Bakkegårds Alle 28  
6000 Kolding  
CVR-nr. 32310133

## Årsrapport 01.08.2019 - 31.07.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.10.2020

---

**Keld Nomanni**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 31.07.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nissen Ejendomme A/S

Bakkegårds Alle 28

6000 Kolding

CVR-nr.: 32310133

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.08.2019 - 31.07.2020

## Bestyrelse

Keld Nomanni, formand

Ove Rønne

Hans Jørn Nissen

## Direktion

Hans Jørn Nissen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.2019 - 31.07.2020 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. 31.07.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2019 - 31.07.2020.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.08.2019 - 31.07.2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28.10.2020

## Direktion

**Hans Jørn Nissen**

## Bestyrelse

**Keld Nomanni**  
formand

**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 01.08.2019 - 31.07.2020 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 28.10.2020

## **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

Virksomhedens har i 2019/20 et underskud på 133 t.kr. mod et underskud sidste år på 113 t.kr.  
Virksomhedens balance udviser en egenkapital på 5.151 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>296.030</b>	<b>310.700</b>
Personaleomkostninger	1	(35.083)	(31.792)
Af- og nedskrivninger	2	(293.574)	(282.690)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(32.627)</b>	<b>(3.782)</b>
Andre finansielle indtægter		15.031	18.688
Andre finansielle omkostninger		(151.842)	(159.416)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(169.438)</b>	<b>(144.510)</b>
Skat af årets resultat	3	36.150	32.004
<b>Årets resultat</b>		<b>(133.288)</b>	<b>(112.506)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	400.000
Overført resultat		(133.288)	(512.506)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(133.288)</b>	<b>(112.506)</b>

# Balance pr. 31.07.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		7.887.443	8.175.184
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		44.167	0
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>7.931.610</b>	<b>8.175.184</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.931.610</b>	<b>8.175.184</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.560	85.313
Andre tilgodehavender	5	568.750	731.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>579.310</b>	<b>816.563</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	6	<b>438.090</b>	<b>433.368</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.017.400</b>	<b>1.249.931</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.949.010</b>	<b>9.425.115</b>



**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital	7	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		4.151.366	4.192.360
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.151.366</b>	<b>5.592.360</b>
Udskudt skat		1.330.000	1.379.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.330.000</b>	<b>1.379.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.692.768	1.996.551
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>1.692.768</b>	<b>1.996.551</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	184.247	185.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.500	126.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		410.038	0
Skyldig selskabsskat		31.898	59.504
Anden gæld		86.193	86.390
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>774.876</b>	<b>457.204</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.467.644</b>	<b>2.453.755</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.949.010</b>	<b>9.425.115</b>
Finansielle instrumenter	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	4.192.360	400.000	5.592.360
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(400.000)	(400.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	118.326	0	118.326
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(26.032)	0	(26.032)
Årets resultat	0	(133.288)	0	(133.288)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.151.366</b>	<b>0</b>	<b>5.151.366</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Gager og lønninger	24.000	24.000
Andre personaleomkostninger	11.083	7.792
	<b>35.083</b>	<b>31.792</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	293.574	282.690
	<b>293.574</b>	<b>282.690</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	12.866	(3.004)
Ændring af udskudt skat	(49.000)	(29.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(16)	0
	<b>(36.150)</b>	<b>(32.004)</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	10.479.982	0
Tilgange	0	50.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.479.982</b>	<b>50.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.304.798)	0
Årets afskrivninger	(287.741)	(5.833)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.592.539)</b>	<b>(5.833)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.887.443</b>	<b>44.167</b>

## 5 Andre tilgodehavender

	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Øvrige tilgodehavender	568.750	731.250
	<b>568.750</b>	<b>731.250</b>

I andre tilgodehavender indgår 243.750 kr. der forfalder senere end 1 år efter balancedagen.

## 6 Likvide beholdninger

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

## 7 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
A-aktier	2.000	500	1.000.000
	<b>2.000</b>		<b>1.000.000</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	184.247	185.060	1.692.768	460.616
	<b>184.247</b>	<b>185.060</b>	<b>1.692.768</b>	<b>460.616</b>

## 9 Finansielle instrumenter

I langfristede gældsforpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på 490 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 3.590 t.kr. (478.600 EUR) og en restløbetid på 7 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 6.918 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.

### **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, 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 selskabsskat**

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