



Nissen Ejendomme A/S

Højskolelunden 4
6630 Rødding
CVR-nr. 32310133

Årsrapport 01.08.2021 - 31.07.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
19.09.2022

Ove Rønne
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 31.07.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nissen Ejendomme A/S

Højskolelunden 4

6630 Rødding

CVR-nr.: 32310133

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.08.2021 - 31.07.2022

Bestyrelse

Ove Rønne, formand

Peter Gram

Anne Margrethe Nissen

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 01.08.2021 - 31.07.2022 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. 31.07.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2021 - 31.07.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.08.2021 - 31.07.2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 19.09.2022

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 01.08.2021 - 31.07.2022 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 revisorers 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 19.09.2022

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 2021/22 et underskud på 246 t.kr. mod et underskud sidste år på 3.141 t.kr.
Virksomhedens balance udviser en egenkapital på 1.704 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		113.577	583.076
Personaleomkostninger	1	(20.000)	(24.000)
Af- og nedskrivninger	2	(297.742)	(4.455.185)
Driftsresultat		(204.165)	(3.896.109)
Andre finansielle indtægter	3	1.461	1.699
Andre finansielle omkostninger		(111.762)	(132.630)
Resultat før skat		(314.466)	(4.027.040)
Skat af årets resultat	4	68.710	886.464
Årets resultat		(245.756)	(3.140.576)
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		150.000	300.000
Overført resultat		(395.756)	(3.440.576)
Resultatdisponering		(245.756)	(3.140.576)

Balance pr. 31.07.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		3.154.516	3.442.258
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.167	34.167
Materielle aktiver	5	3.178.683	3.476.425
Anlægsaktiver		3.178.683	3.476.425
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	291.661
Tilgodehavender		0	291.661
Likvide beholdninger	6	410.296	510.949
Omsætningsaktiver		410.296	802.610
Aktiver		3.588.979	4.279.035

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital	7	1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		554.309	804.136
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.000	300.000
Egenkapital		1.704.309	2.104.136
Udskudt skat		311.000	363.000
Hensatte forpligtelser		311.000	363.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.012.150	1.386.254
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.012.150	1.386.254
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	184.247	184.247
Gæld til tilknyttede virksomheder		251.121	0
Skyldig skat		24.429	106.865
Anden gæld		101.723	134.533
Kortfristede gældsforpligtelser		561.520	425.645
Gældsforpligtelser		1.573.670	1.811.899
Passiver		3.588.979	4.279.035
Finansielle instrumenter	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	804.136	300.000	2.104.136
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(300.000)	(300.000)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	187.088	0	187.088
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(41.159)	0	(41.159)
Årets resultat	0	(395.756)	150.000	(245.756)
Egenkapital ultimo	1.000.000	554.309	150.000	1.704.309

Noter

1 Personalemkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	20.000	24.000
	20.000	24.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Af- og nedskrivninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	297.742	297.742
Nedskrivninger af materielle aktiver	0	4.157.443
	297.742	4.455.185

3 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	795	1.699
Renteindtægter i øvrigt	666	0
	1.461	1.699

4 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	(16.730)	80.536
Ændring af udskudt skat	(52.000)	(967.000)
Regulering vedrørende tidligere år	20	0
	(68.710)	(886.464)

5 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	(7.037.724)	(15.833)
Årets afskrivninger	(287.742)	(10.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	(7.325.466)	(25.833)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.154.516	24.167

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 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	184.247	184.247	1.012.150	92.064
	184.247	184.247	1.012.150	92.064

9 Finansielle instrumenter

I langfristede gældsforpligtelser indgår negativ dagsværdi af renteswap på 183 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 3.590 t.kr. (478.600 EUR) og en restløbetid på 5 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 2.232 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.