

# **Nissen Free ApS**

**Spangsbjerg Alle 29  
8800 Viborg**

**CVR-nr. 37 76 16 64**

**Årsrapport for 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 28. februar 2022

---

Hans Juul Nissen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	4
Balance pr. 30. september 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsrapporten	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Nissen Free ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. december 2021

### **Direktion**

Hans Juul Nissen  
Direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nissen Free ApS  
Spangsbjerg Alle 29  
8800 Viborg

CVR-nr.: 37 76 16 64

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Hjemsted: Viborg

### Direktion

Hans Juul Nissen, direktør

### Pengeinstitut

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er ejendomsinvestering.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 197.131, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 616.712.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.317</b>	<b>-3</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		193.908	185
Finansielle indtægter	1	53.125	56
Finansielle omkostninger	2	<u>-65.302</u>	<u>-58</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>198.048</b>	<b>180</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-917</u>	<u>1</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>197.131</u></b>	<b><u>181</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		193.908	185
Overført resultat		<u>3.223</u>	<u>-4</u>
		<b><u>197.131</u></b>	<b><u>181</u></b>

## Balance pr. 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	4	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.500.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	597.421	404
Tilgodehavender i associerede virksomheder		<u>950.000</u>	<u>1.100</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.547.421</u></b>	<b><u>1.504</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.047.421</u></b>	<b><u>1.504</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		39.375	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>26.906</u>	<u>1</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>66.281</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>40.110</u></b>	<b><u>41</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>106.391</u></b>	<b><u>42</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.153.812</u></b>	<b><u>1.546</u></b>

## Balance pr. 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		572.421	379
Overført resultat		-5.709	-9
<b>Egenkapital</b>		<u><b>616.712</b></u>	<u><b>420</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		26.833	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>26.833</b></u>	<u><b>0</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	4
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.025.738	1.122
Anden gæld		478.279	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>4.510.267</b></u>	<u><b>1.126</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.510.267</b></u>	<u><b>1.126</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>5.153.812</b></u>	<u><b>1.546</b></u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	378.513	-8.932	419.581
Årets resultat	0	193.908	3.223	197.131
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>572.421</b>	<b>-5.709</b>	<b>616.712</b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	<u>53.125</u>	<u>56</u>
	<b><u>53.125</u></b>	<b><u>56</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	65.301	57
Andre finansielle omkostninger	<u>1</u>	<u>1</u>
	<b><u>65.302</u></b>	<b><u>58</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	26.833	0
Sambeskatningsbidrag	<u>-25.916</u>	<u>-1</u>
	<b><u>917</u></b>	<b><u>-1</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Tilgang i årets løb		<u>3.500.000</u>
Kostpris 30. september 2021		<u>3.500.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>		<b><u>3.500.000</u></b>

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	t.kr.
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	<u>25.000</u>	<u>25</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>25.000</u>	<u>25</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2020	378.513	194
Årets resultat	<u>193.908</u>	<u>185</u>
Værdireguleringer 30. september 2021	<u>572.421</u>	<u>379</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u><u>597.421</u></u></b>	<b><u><u>404</u></u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Reberbanen 11 ApS	Gladsaxe	50%

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Juul Nissen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Ingen.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Nissen Free ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### **Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 7%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,1% korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Nissen Free ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.