



## Høyer Nissen Ejendomme ApS

Stejlgårdsparken 106  
6740 Bramming  
CVR-nr. 41410809

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.11.2023

---

**Jan Høyer Nissen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.09.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Høyer Nissen Ejendomme ApS

Stejlgårdsparken 106

6740 Bramming

CVR-nr.: 41410809

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Jan Høyer Nissen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Høyer Nissen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 30.11.2023

**Direktion**

**Jan Høyer Nissen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Høyer Nissen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Høyer Nissen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 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 30.11.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jesper Smedegaard Larsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18510

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom til beboelse samt hermed beslægtet virksomhed.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.330.937</b>	<b>1.426.966</b>
Personaleomkostninger	1	(243.589)	(182.593)
Af- og nedskrivninger		(373.708)	(373.096)
<b>Driftsresultat</b>		<b>713.640</b>	<b>871.277</b>
Andre finansielle indtægter	2	9.151	20.815
Andre finansielle omkostninger	3	(1.243.062)	(608.399)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(520.271)</b>	<b>283.693</b>
Skat af årets resultat	4	114.219	(63.461)
<b>Årets resultat</b>		<b>(406.052)</b>	<b>220.232</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(406.052)	220.232
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(406.052)</b>	<b>220.232</b>

# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		36.354.433	36.666.891
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>36.354.433</b>	<b>36.666.891</b>
Udskudt skat		45.000	0
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>45.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>36.399.433</b>	<b>36.666.891</b>
Andre tilgodehavender		32.002	73.822
<b>Tilgodehavender</b>		<b>32.002</b>	<b>73.822</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.002</b>	<b>73.822</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.431.435</b>	<b>36.740.713</b>



**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		135.249	241.301
<b>Egenkapital</b>		<b>175.249</b>	<b>281.301</b>
Udskudt skat		0	69.200
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>69.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.643.079	16.991.497
Bankgæld		5.812.441	5.366.968
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>22.455.520</b>	<b>22.358.465</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	779.934	867.215
Bankgæld		5.753.532	5.483.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.143	8.794
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.700.286	7.112.642
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.333	3.333
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	33.261
Anden gæld	7	544.438	523.427
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.800.666</b>	<b>14.031.747</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.256.186</b>	<b>36.390.212</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.431.435</b>	<b>36.740.713</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	241.301	281.301
Koncerntilskud o.l.	0	300.000	300.000
Årets resultat	0	(406.052)	(406.052)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>135.249</b>	<b>175.249</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Gager og lønninger	238.864	179.148
Andre omkostninger til social sikring	4.725	3.445
	<b>243.589</b>	<b>182.593</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	9.151	20.815
	<b>9.151</b>	<b>20.815</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	139.403	140.357
Renteomkostninger i øvrigt	546.777	243.594
Øvrige finansielle omkostninger	556.882	224.448
	<b>1.243.062</b>	<b>608.399</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	33.261
Ændring af udskudt skat	(114.200)	30.200
Regulering vedrørende tidligere år	(19)	0
	<b>(114.219)</b>	<b>63.461</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	37.309.562
Tilgange	61.250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.370.812</b>
Af- og nedskrivninger primo	(642.671)
Årets afskrivninger	(373.708)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.016.379)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.354.433</b>

## 6 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.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	474.016	584.215	16.643.079	15.406.726
Bankgæld	305.918	283.000	5.812.441	927.548
	<b>779.934</b>	<b>867.215</b>	<b>22.455.520</b>	<b>16.334.274</b>

## 7 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	27.054	11.051
Anden gæld i øvrigt	517.384	512.376
	<b>544.438</b>	<b>523.427</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jan Nissen, Gørding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Der er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 t.kr. og realkreditpantebrev nom. 19.563 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 36.354 t.kr. pr. 30.09.2022.

# 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger for selskabets ejendomme og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. 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, kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### 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.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner 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	25 år

### 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

### **Tilgodehavender**

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

### **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 sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.