

---

# ***Nissen Gruppen Ejendomme ApS***

## **Årsrapport for 2011/12**

---

CVR-nr. 28 59 50 70

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 10/12 2012

Leif Nissen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Nissen Gruppen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 10. december 2012

## Direktion

Leif Nissen

Jan Nissen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Nissen Gruppen Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nissen Gruppen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 10. december 2012

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Allan Hess Andersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Nissen Gruppen Ejendomme ApS  
Persillegade 6  
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 28 59 50 70  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Aabenraa

### Direktion

Leif Nissen  
Jan Nissen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vesterballevej 27  
7000 Fredericia

## **Beretning**

Årsrapporten for Nissen Gruppen Ejendomme ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i andre selskaber.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et overskud på DKK 1.658.903, og selskabets balance pr. 30. september 2012 udviser en egenkapital på DKK 2.979.878.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet ejer via datterselskabet ND Bolig A/S en række investeringsejendomme. Ejendommene værdiansættes til en skønnet markedsværdi. Under de aktuelle markedsforshold (finansiel krise mv.) er det forbundet med større usikkerhed end normalt at værdiansætte investeringsejendomme. Dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på ledelsens bedste skøn.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets årsrapport for 2010/11 er væsentligt fejlbehæftet, idet der er hensat til forpligtelser, som er selskabet uvedkommende. Fejlene er rettet ved en tilpasning af sammenligningstallene i årsrapporten for 2011/12. Årets resultat for 2010/11 er således rettet fra DKK -808.519 til DKK 426.481 og selskabets egenkapitalen pr. 30. september 2011 er rettet fra DKK -1.791.525 til DKK 1.320.975.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Andre eksterne omkostninger		-28.725	-41.674
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-28.725</b>	<b>-41.674</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-28.725</b>	<b>-41.674</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.745.993	-15.652
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1	-37.500
Finansielle indtægter	1	18.314	83.771
Finansielle omkostninger	2	-105.710	-233.893
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.629.873</b>	<b>-244.948</b>
Skat af årets resultat	3	29.030	671.429
<b>Årets resultat</b>		<b>1.658.903</b>	<b>426.481</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	386.693	0
Overført resultat	1.272.210	426.481
	<b>1.658.903</b>	<b>426.481</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	761.693	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>761.693</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>761.693</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.017.280	1.341.083
Andre tilgodehavender		0	20.358
Udskudt skatteaktiv		45.309	16.279
Selskabsskat		0	51.100
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.062.589</b>	<b>1.428.820</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.608.462</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.062.589</b>	<b>3.037.282</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.824.282</b>	<b>3.037.282</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		386.693	0
Overført resultat		2.468.185	1.195.975
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>2.979.878</b>	<b>1.320.975</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	949.738
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>949.738</b>
Kreditinstitutter		508.301	361.366
Gæld til tilknyttede virksomheder		326.103	387.203
Anden gæld		10.000	18.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>844.404</b>	<b>766.569</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>844.404</b>	<b>766.569</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.824.282</b>	<b>3.037.282</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsrapporten

	2011/12	2010/11
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	65.750
Andre finansielle indtægter	18.314	18.021
	<u>18.314</u>	<u>83.771</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	141.746
Andre finansielle omkostninger	105.710	92.147
	<u>105.710</u>	<u>233.893</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-49.077
Årets udskudte skat	-29.030	-620.329
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2.023
	<u>-29.030</u>	<u>-671.429</u>

## Noter til årsrapporten

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
<b>4 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	375.000	375.000
Kostpris 30. september	375.000	375.000
Værdireguleringer 1. oktober	-1.359.300	-1.343.648
Årets resultat	1.745.993	-15.652
Værdireguleringer 30. september	386.693	-1.359.300
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	34.562
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	949.738
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>761.693</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
ND Bolig A/S	Aabenraa	500.000	75%	1.015.590	2.327.991

## 5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. oktober	187.500	150.000
Tilgang i årets løb	0	37.500
Afgang i årets løb	-187.500	0
Kostpris 30. september	0	187.500
Værdireguleringer 1. oktober	-187.500	-150.000
Årets afgang	187.500	0
Årets resultat	0	-37.500
Værdireguleringer 30. september	0	-187.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	0	1.195.975	1.320.975
Årets resultat	0	386.693	1.272.210	1.658.903
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>386.693</b>	<b>2.468.185</b>	<b>2.979.878</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabets kapitalandele i ND Bolig A/S er stillet som sikkerhed for ND Bolig A/S' gæld til selskabets pengeinstitut.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Nissen Gruppen Ejendomme ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2011/12 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til forsikring, revision og regnskabsmæssig assistance.

### Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 de danske tilknyttede selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i .

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.