

Nissum Ejendomme ApS

Gl. Strandvej 17
5500 Middelfart

Årsrapport for perioden 01.10.2024 - 30.09.2025

7. regnskabsår

CVR. nr. 39588331

godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 31. marts 2026

Pernille Beyer Nisum
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.10.2024 - 30.09.2025	7
---	---

Balance pr. 30.09.2025	8
------------------------	---

Egenkapitalopgørelse pr. 30.09.2025	10
-------------------------------------	----

Noter til årsregnskabet	11
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	13
--------------------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Nisum Ejendomme ApS
Gl. Strandvej 17
5500 Middelfart

CVR-nr.: 39588331
Stiftet: 23. maj 2018
Hjemsted: Middelfart
Regnskabsår: 01. oktober 2024 - 30. september 2025
Sidste regnskabsår: 01. oktober 2023 - 30. september 2024

Direktion

Pernille Beyer Nisum

Revisor

Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding
Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut

Nordfyns Bank A/S
Østergade 40
5500 Middelfart

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024/2025 for selskabet Nissum Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 26. marts 2026

I direktionen

Pernille Beyer Nissum

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse af Nissum Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nissum Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Kolding, den 26. marts 2026

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg Hansen

Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed som udlejning af ejendomme, samt at drive handel og investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -44.958, hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.471.268 og en egenkapital på kr. -86.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

01.10.2024 - 30.09.2025

<u>NOTE</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Bruttofortjeneste	82.521	98.437
Afskrivninger	-28.132	-25.740
Driftsresultat	54.389	72.697
Andre finansielle indtægter	24	46
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-14.021	-13.645
Øvrige finansielle omkostninger	-85.350	-87.025
Ordinært resultat før skat	-44.958	-27.927
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-44.958	-27.927
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-44.958	-27.927
DISPONERET I ALT	-44.958	-27.927

BALANCE PR. 30.09.2025

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Grunde og bygninger	3.453.834	3.481.966
Materielle anlægsaktiver i alt	3.453.834	3.481.966
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.453.834	3.481.966
Andre tilgodehavender	3.027	3.027
Periodeafgrænsningsposter	13.345	0
Tilgodehavender i alt	16.372	3.027
Likvide beholdninger	1.062	21.364
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	17.434	24.391
AKTIVER I ALT	3.471.268	3.506.357

BALANCE PR. 30.09.2025

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-50.086	-5.128
EGENKAPITAL I ALT	-86	44.872
Prioritetsgæld	1.864.935	1.903.694
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.438.511	1.390.811
Anden gæld	98.100	72.600
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.401.546	3.367.105
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	55.015	71.271
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	7.500
Anden gæld	14.793	15.609
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	69.808	94.380
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.471.354	3.461.485
PASSIVER I ALT	3.471.268	3.506.357

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 30.09.2025

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
Egenkapital, primo	50.000	-5.128	44.872
Årets resultat	0	-44.958	-44.958
Egenkapital, ultimo	50.000	-50.086	-86

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
1 Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og der kan som følge heraf være usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen forventer, at kunne opnå fremtidige positive driftsresultater og derved reetablere egenkapitalen, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.		
2 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0,0	0,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	3.076.386	2.986.900
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	380.175	451.476
Heraf kortfristet del	-55.015	-71.271
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.401.546	3.367.105
4 Sikkerheder og pantsætninger		
Til sikkerhed for engagement med DLR Kredit er tinglyst pant med kr. 2.378.000 i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi udgør kr. 3.453.834		
Selskabet kautionerer for moderselskabets bankgæld på kr. 2.208.288.		

5 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualaktiver

Ingen

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettolejeindtægt, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettolejeindtægter indregnes i resultatopførelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger og tab på lejere m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver, der består af grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Bygninger: 1%

Grunde: 0%

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 34.400 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

