

**Nissen Group I ApS**

**CVR-nr. 27182313**

**Årsrapport 2012/13**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 02.04.2014

**Dirigent**

---

Navn: Michael Nissen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2012/13	10
Balance pr. 30.09.2013	11
Egenkapitalopgørelse for 2012/13	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nissen Group I ApS  
Røjlevej 30  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 27182313  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 01.10.2012 - 30.09.2013

### **Direktion**

Michael Nissen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vesterballevej 25A  
7000 Fredericia

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 for Nissen Group I 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. 30.09.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 01.04.2014

## **Direktion**

Michael Nissen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Nissen Group I ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nissen Group I ApS for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2012 - 30.09.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi gøre opmærksom på oplysningerne i note 1 omkring going concern, hvori der er redegjort for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets kreditfaciliteter opretholdes og eventuelt udvides i takt med behovet herfor. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, jf. note 1, at likviditeten er til rådighed, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

På baggrund af de os forelagte oplysninger, er vi enige i denne vurdering, men skal henvise til den usikkerhed, der er forbundet hermed.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har aflagt årsrapporten for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabslovens § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Fredericia, den 01.04.2014

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars B. Nielsen  
statsautoriseret revisor

Konrad Jensen-Dahm  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i, direkte eller gennem kapitalinteresser i andre selskaber, at drive virksomhed med byggeri og udlejning samt køb og salg af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat, der udviser et underskud på 736 t.kr., anses for utilfredsstillende.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Den fortsatte drift er afhængig af, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med, at behovet herfor opstår.

Efter drøftelser med selskabets pengeinstitut og realkreditinstitut er det ledelsens vurdering, at de fornødne kreditfaciliteter er til stede.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Investeringsejendommenes værdi er fastlagt med udgangspunkt i en afkastbaseret model og deraf beregnet kapitalværdi. I den udstrækning, at der sker væsentlige ændringer i markedsrenten og investors afkastkrav, vil ejendommens værdiansættelse tilsvarende kunne ændre sig.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra 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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder lejeindtægter og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige småanskaffelsesgrænse indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede værdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis vurdering af ejendommene baseret på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast- og vedligeholdelsestilstand, alternativt ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

### Tilgodehavender

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

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

### **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 dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(770.924)</b>	<b>(715)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		170.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(634)	(8)
Af- og nedskrivninger		<u>0</u>	<u>20</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(601.558)</b>	<b>(703)</b>
Andre finansielle indtægter	2	11.995	0
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(318.002)</u>	<u>(424)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(907.565)</b>	<b>(1.127)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>171.909</u>	<u>(107)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(735.656)</u></b>	<b><u>(1.234)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(735.656)</u>	<u>(1.234)</u>
		<b><u>(735.656)</u></b>	<b><u>(1.234)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2013**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		7.190.000	9.360
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>7.190.000</b></u>	<u><b>9.361</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>7.190.000</b></u>	 <u><b>9.361</b></u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 0	 1.950
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.086.952	0
Udskudt skat		864.690	1.018
Tilgodehavende selskabsskat		<u>325.689</u>	<u>228</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.277.331</b></u>	<u><b>3.196</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>2.277.331</b></u>	 <u><b>3.196</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>9.467.331</b></u></u>	 <u><u><b>12.557</b></u></u>

**Balance pr. 30.09.2013**

	<u>Note</u>	<u>2012/13 kr.</u>	<u>2011/12 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		131.009	866
<b>Egenkapital</b>		<b><u>256.009</u></b>	<b><u>991</u></b>
Andre hensatte forpligtelser		750.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>750.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.582.203	6.184
Anden gæld		32.400	79
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>2.614.603</u></b>	<b><u>6.263</u></b>
Bankgæld		5.766.650	5.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.545	22
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	147
Anden gæld		46.524	30
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.846.719</u></b>	<b><u>5.303</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.461.322</u></b>	<b><u>11.566</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.467.331</u></b>	<b><u>12.557</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2012/13**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	866.665	991.665
Årets resultat	0	(735.656)	(735.656)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>131.009</b>	<b>256.009</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet kan opretholde og eventuelt udvide selskabets kreditfaciliteter i takt med, at et behov herfor kan opstå.

Selskabets ledelse har udarbejdet budget for det kommende år, der udviser en forventet likviditet for koncernen som helhed, der kan holdes inden for de forventede kreditrammer. Der er dog enkelte af koncernens selskaber med likviditetsunderskud. Selskabet har igangværende forhandlinger med selskabets pengeinstitut og kreditforening for at sikre den fornødne finansiering til den fremtidige drift. På den baggrund er det ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til rådighed for driften i det kommende år.

Det er ledelsens forventning, at de igangværende forhandlinger vil blive afsluttet inden for kort tid til selskabets og koncernens fordel.

	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.500	0
Renteindtægter i øvrigt	<u>495</u>	<u>0</u>
	<b><u>11.995</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	15
Renteomkostninger i øvrigt	300.026	409
Øvrige finansielle omkostninger	<u>17.976</u>	<u>0</u>
	<b><u>318.002</u></b>	<b><u>424</u></b>
	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>t.kr.</u>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(260.095)	107
Effekt af ændrede skattesatser	<u>88.186</u>	<u>0</u>
	<b><u>(171.909)</u></b>	<b><u>107</u></b>

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	13.080.088	202.590
Afgange	(3.270.022)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.810.066</b>	<b>202.590</b>
Af- og nedskrivninger primo	(3.720.088)	(202.590)
Tilbageførsel af nedskrivninger	170.000	0
Tilbageførsel ved afgange	930.022	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.620.066)</b>	<b>(202.590)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.190.000</b>	<b>0</b>

Investeringsejendomme er vurderet på baggrund af en ekstern vurdering.

	<b>Restgæld efter 5 år 2012/13 kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	2.598.861
Anden gæld	32.400
	<b>2.631.261</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Michael Nissen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.190 t.kr.

Med sikkerhed i selskabets investeringsejendomme er der udstedt ejerpantebreve på nom. 3.570 t.kr., der ligger til sikkerhed for mellemværende med selskabets pengeinstitut.

Ejerpantebrevene på nom. 3.570 t.kr. ligger endvidere til sikkerhed for koncernselskabernes mellemværende med selskabets pengeinstitut.

### 9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Michael Nissen Holding ApS, Middelfart