

**Nissen Group I ApS**

**CVR-nr. 27182313**

**Årsrapport 2013/14**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.02.2015

**Dirigent**

---

Navn: Michael Nissen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	9
Balance pr. 30.09.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Nissen Group I ApS  
Røjlevej 30  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 27182313  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 01.10.2013 - 30.09.2014

### **Direktion**

Michael Nissen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vesterballevej 25A  
7000 Fredericia

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 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. 30.09.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 16.01.2015

## **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 01.10.2013 - 30.09.2014, 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. 30.09.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2013 - 30.09.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fredericia, den 16.01.2015

#### 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 1.576 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.

Ledelsen har udarbejdet budgetter for koncernen for det kommende regnskabsår, der viser, at selskaberne samlet set, kan holde sig inden for de nuværende kreditrammer. Som følge heraf vurderer ledelsen, at kapitalberedskabet for koncernen som helhed er til stede.

### 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 eksklusive 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.

### 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.

### 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 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2013/14**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(1.654.907)</b>	<b>(770)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(200.000)	170
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(16.660)</u>	<u>(1)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(1.871.567)</b>	<b>(601)</b>
Andre finansielle indtægter	2	16.600	12
Andre finansielle omkostninger		<u>(214.000)</u>	<u>(318)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(2.068.967)</b>	<b>(907)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>492.742</u>	<u>172</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.576.225)</u></b>	<b><u>(735)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.576.225)</u>	<u>(735)</u>
		<b><u>(1.576.225)</u></b>	<b><u>(735)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		2.285.000	7.190
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>2.285.000</b></u>	<u><b>7.190</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>2.285.000</b></u>	 <u><b>7.190</b></u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 0	 1.087
Udskudt skat		944.807	865
Tilgodehavende selskabsskat		<u>412.625</u>	<u>326</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.357.432</b></u>	<u><b>2.278</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>	5	 <u><b>422.125</b></u>	 <u><b>0</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>1.779.557</b></u>	 <u><b>2.278</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>4.064.557</b></u></u>	 <u><u><b>9.468</b></u></u>

**Balance pr. 30.09.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(1.445.216)</u>	<u>131</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(1.320.216)</u></b>	<b><u>256</u></b>
Andre hensatte forpligtelser		<u>1.750.000</u>	<u>750</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.750.000</u></b>	<b><u>750</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.582
Anden gæld		<u>0</u>	<u>32</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>2.614</u></b>
Bankgæld		2.524.739	5.767
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.832	35
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.086.707	0
Anden gæld		<u>21.495</u>	<u>46</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.634.773</u></b>	<b><u>5.848</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.634.773</u></b>	<b><u>8.462</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>4.064.557</u></b>	<b><u>9.468</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2013/14**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	131.009	256.009
Årets resultat	0	(1.576.225)	(1.576.225)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(1.445.216)</b>	<b>(1.320.216)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet og koncernen kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter.

Selskabets ledelse har udarbejdet budget for det kommende år, der udviser en forventet likviditet for koncernen, der ligger inden for de gældende kreditrammer. Der er dog enkelte af koncernens selskaber, der udviser likviditetsunderskud i budgetperioden.

På baggrund af selskabets og koncernens aftale med realkreditinstitut og bankforbindelse samt ekstern långiver, er det ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er til stede og tilstrækkeligt til at understøtte selskabets og koncernens drift i det kommende år.

	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	16.600	12
	<b>16.600</b>	<b>12</b>
	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>t.kr.</u>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(492.742)	(260)
Effekt af ændrede skattesatser	0	88
	<b>(492.742)</b>	<b>(172)</b>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> <u>kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	9.810.066	202.590
Afgange	(6.540.044)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.270.022</b>	<b>202.590</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.620.066)	(202.590)
Årets nedskrivninger	(200.000)	0
Tilbageførsel ved afgange	1.835.044	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(985.022)</b>	<b>(202.590)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.285.000</b>	<b>0</b>

## Noter

Investeringsejendomme er vurderet på baggrund af en ekstern vurdering.

### 5. Likvide beholdninger

Af selskabets likvide beholdninger er 422 t.kr. indestående på skødekonti.

### 6. 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.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

### 8. Ejerforhold

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

Michael Nissen Holding ApS, Middelfart