

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 30.09.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nissen Skrillinge 1 ApS

Fynsvej 103

5500 Middelfart

CVR-nr.: 41341513

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.10.2024- 30.09.2025

## Direktion

Michael Rosenkilde Nissen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 for Nissen Skrillinge 1 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. 30.09.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 20.03.2026

**Direktion**

**Michael Rosenkilde Nissen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Nissen Skrillinge 1 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nissen Skrillinge 1 ApS for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2024 - 30.09.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 20.03.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Lars Bjerregaard Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne29393

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i grunde og ejendomme, herunder salg heraf.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der forekommer ingen væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af selskabets vurdering af dagsværdien af den ejendom, der forventes udviklet til boligformål. Som følge af, at der er tale om et projekt, der er under udvikling, kan der være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen heraf. Der henvises til beskrivelse i årsregnskabets note 4.

## Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(84.820)</b>	<b>9.377</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.695	544
Andre finansielle indtægter	1	11	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.634)	0
Andre finansielle omkostninger	2	(61)	(1)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(83.809)</b>	<b>9.920</b>
Skat af årets resultat	3	(148.027)	(2.066)
<b>Årets resultat</b>		<b>(231.836)</b>	<b>7.854</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(231.836)	7.854
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(231.836)</b>	<b>7.854</b>

## Balance pr. 30.09.2025

### Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		46.705.500	46.705.500
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>46.705.500</b>	<b>46.705.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>46.705.500</b>	<b>46.705.500</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.041	89.828
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.060	70.152
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.101</b>	<b>159.980</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>75.497</b>	<b>30.617</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>110.598</b>	<b>190.597</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.816.098</b>	<b>46.896.097</b>

**Passiver**

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		39.393.682	39.625.518
<b>Egenkapital</b>		<b>39.443.682</b>	<b>39.675.518</b>
Udskudt skat		7.359.541	7.207.454
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.359.541</b>	<b>7.207.454</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.875	13.125
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.875</b>	<b>13.125</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.875</b>	<b>13.125</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.816.098</b>	<b>46.896.097</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	39.625.518	39.675.518
Årets resultat	0	(231.836)	(231.836)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>39.393.682</b>	<b>39.443.682</b>

## Noter

### 1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteindtægter i øvrigt	11	0
	<b>11</b>	<b>0</b>

### 2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	0	1
Øvrige finansielle omkostninger	61	0
	<b>61</b>	<b>1</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktuel skat	0	705
Ændring af udskudt skat	152.087	66.432
Refusion i sambeskatning	(4.060)	(65.071)
	<b>148.027</b>	<b>2.066</b>

### 4 Materielle aktiver

Investerings-  
ejendomme  
kr.

Kostpris primo	14.382.844
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.382.844</b>
Opskrivninger primo	32.322.656
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>32.322.656</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>46.705.500</b>

Selskabets ejendom er beliggende i Middelfart, i et fuld udbygge område med nye ejer- og lejeboliger, og forventes udviklet til boligformål. Der foreligger på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen detaljerede planer for selskabets grundstykke på 65.000 m<sup>2</sup>, der giver mulighed for at opføre op til 214 boligenheder, når den endelige lokalplan foreligger.

Ledelsen har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, at byggeretterne har en markedsværdi på 291.000 kr. pr. stk. med fradrag for omkostninger til byggemodning mv. svarende til samlet værdi på 46 mio. kr. Markedsværdien af byggeretter er vurderet ud fra tidligere salg i samme område og udstykning.

### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rosenkilde Group ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

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 eksterne omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

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

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede

virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, bankmellemværender og tillæg under acontoskatteordningen mv. Finansieringsomkostninger knyttet direkte til projektet aktiveres ligeledes som en del af kostprisen

**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****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der

afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Tilgodehavende og skyldig 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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **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.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

