



Nissen Construction & Development ApS

Røjlevej 30
5500 Middelfart
CVR-nr. 27284663

Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.02.2024

Jon Stefansson
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nissen Construction & Development ApS
Røjlevej 30
5500 Middelfart

CVR-nr.: 27284663
Hjemsted: Middelfart
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

Direktion

Michael Rosenkilde Nissen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Nissen Construction & Development 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. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27.02.2024

Direktion

Michael Rosenkilde Nissen
adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Nissen Construction & Development ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nissen Construction & Development ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 årsregnskabsloven.

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

Kolding, den 27.02.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i opførsel, udlejning og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(1.570.976)	(1.496.143)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(15.000.000)	0
Andre driftsomkostninger		(4.677)	(1.000)
Driftsresultat		(16.575.653)	(1.497.143)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(6.931)	(6.186)
Andre finansielle indtægter	1	191.908	97.339
Andre finansielle omkostninger	2	(991.949)	(951.843)
Resultat før skat		(17.382.625)	(2.357.833)
Skat af årets resultat	3	3.826.320	517.362
Årets resultat		(13.556.305)	(1.840.471)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(13.556.305)	(1.840.471)
Resultatdisponering		(13.556.305)	(1.840.471)

Balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		230.155.463	200.731.014
Materielle aktiver	4	230.155.463	200.731.014
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		15.954	22.885
Finansielle aktiver	5	15.954	22.885
Anlægsaktiver		230.171.417	200.753.899
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.491	132.373
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.858.300	5.854.598
Andre tilgodehavender		4.507.025	2.474.428
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		360.502	81.770
Periodeafgrænsningsposter		0	73.682
Tilgodehavender		11.737.318	8.616.851
Likvide beholdninger	6	8.215.968	9.755.170
Omsætningsaktiver		19.953.286	18.372.021
Aktiver		250.124.703	219.125.920

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		33.186.872	46.743.177
Egenkapital		33.311.872	46.868.177
Udskudt skat		10.200.671	13.666.489
Hensatte forpligtelser		10.200.671	13.666.489
Bankgæld		145.330.725	90.467.731
Deposita		1.783.500	1.666.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.558.222	9.284.684
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.288.654	15.512.724
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.417.760	16.554.457
Gæld til associerede virksomheder		20.000.000	20.000.000
Anden gæld		5.233.299	5.105.658
Kortfristede gældsforpligtelser		206.612.160	158.591.254
Gældsforpligtelser		206.612.160	158.591.254
Passiver		250.124.703	219.125.920
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	46.743.177	46.868.177
Årets resultat	0	(13.556.305)	(13.556.305)
Egenkapital ultimo	125.000	33.186.872	33.311.872

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	185.554	97.339
Renteindtægter i øvrigt	6.354	0
	191.908	97.339

2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	414.989	406.017
Renteomkostninger i øvrigt	136.503	165.552
Øvrige finansielle omkostninger	440.457	380.274
	991.949	951.843

3 Skat af årets resultat

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Ændring af udskudt skat	(3.465.818)	(435.592)
Refusion i sambeskatning	(360.502)	(81.770)
	(3.826.320)	(517.362)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	136.301.084
Tilgange	44.424.449
Kostpris ultimo	180.725.533
Opskrivninger primo	64.429.930
Årets opskrivninger	(15.000.000)
Opskrivninger ultimo	49.429.930
Regnskabsmæssig værdi ultimo	230.155.463
Årets indregnede renter	8.097.168

Selskabets investeringsejendom omfatter projektbyggeri beliggende i Middelfart. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forventede salgspriser på de færdige lejligheder i projektet fratrasket forventede omkostninger til restudførelse af byggeriet.

Forventede salgspriser understøttes af faktiske handelsaftaler.

Forventede omkostninger til realisering af det resterende byggeri baseres på eksisterende totalentrepriseraftale samt overslag over øvrige omkostninger.

Byggeriet omfatter lejligheder i varierende størrelse udført i 3 blokke.

Da byggeriet endnu ikke er færdiggjort på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen, er værdiansættelsen af ejendommen behæftet med nogen usikkerhed, og en faktisk salgspris eller avance fra udførelse af byggeriet kan afvige fra den bogførte værdi.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	40.000
Kostpris ultimo	40.000
Nedskrivninger primo	(17.115)
Andel af årets resultat	(6.931)
Nedskrivninger ultimo	(24.046)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.954

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kulgrunden Blok 1 Invest ApS	Middelfart	ApS	100

6 Likvide beholdninger

Af likvide beholdninger henstår 8.154 t.kr. på deponeringskonti i forbindelse med salg af lejligheder. Beløbene frigives først, når lejlighederne kan endelig overdrages til købere.

7 Personaleforhold

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

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rosenkilde Group ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

I forbindelse med udskiftning af totalentreprenør har selskabet modtaget krav vedrørende afbrudt samarbejde. Selskabet har via advokat afvist kravet og forventer ikke at der vil påhvile selskabet forpligtelser afledt heraf.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebrev, nom. 130.000 t.kr. i

investeringsejendomme.

Investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på 234.155 t.kr. er stillet til sikkerhed for selskabet og selskabets søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut.

Indestående på deponeringskonti på 8.154 t.kr. er stillet til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens

hovedaktivitet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen 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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Finansieringsomkostninger knyttet direkte til projektet aktiveres ligeledes som en del af kostprisen.

Investeringsejendomme 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 af investeringsejendomme under udvikling opgøres på baggrund af forventede fremtidige pengestrømme ved realisering af projektet. Beregningen baseres på de forventede indbetalinger fra salg af lejligheder eller udlejning heraf med fradrag af forventede omkostninger til realisering af projektet, herunder omkostninger til byggemodning og opførelse.

Dagsværdien af færdiggjorte investeringsejendomme 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af

virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationseværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.