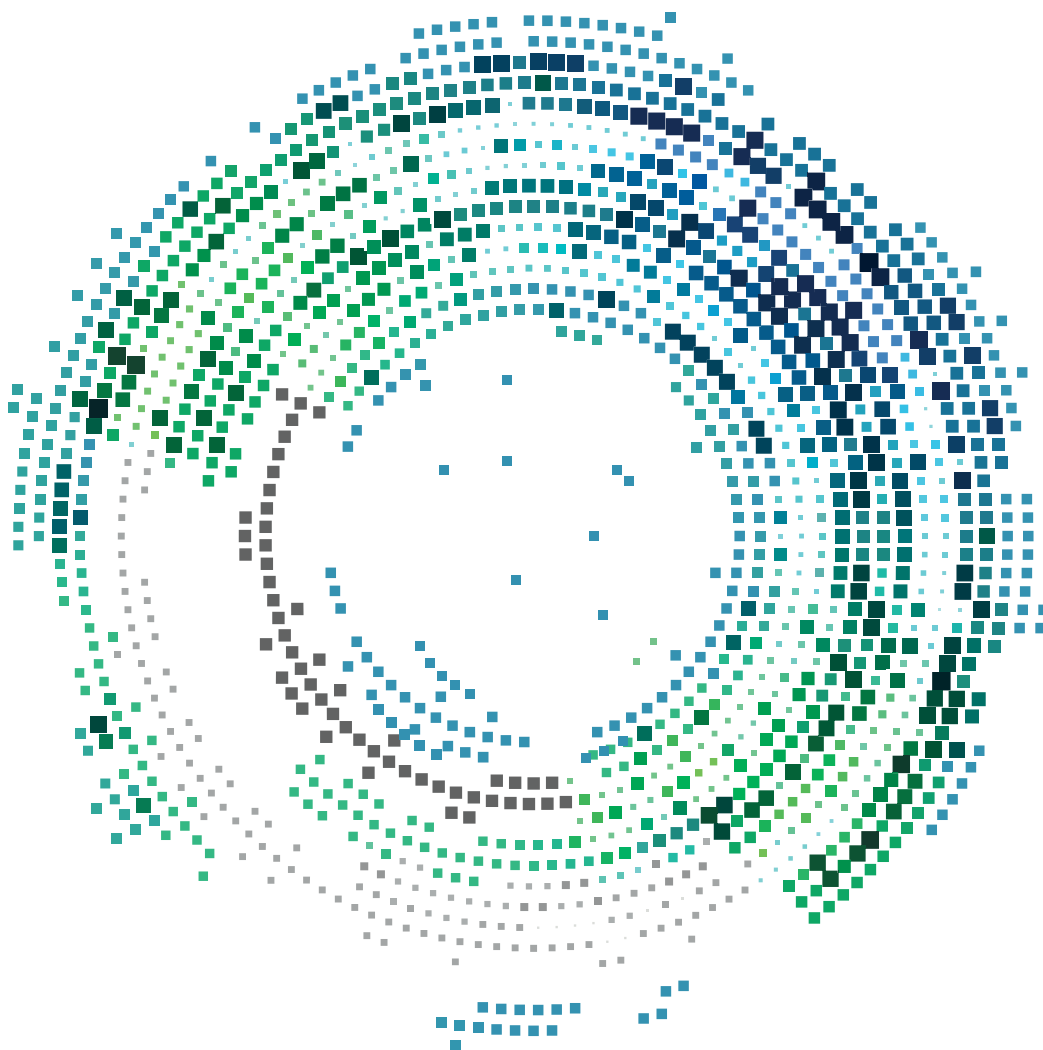




Nissen Construction & Development ApS

Røjlevej 30
5500 Middelfart
CVR-nr. 27284663

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.02.2022

Jon Stefansson
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020/21	8
Balance pr. 30.09.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Nissen Construction & Development ApS

Røjlevej 30

5500 Middelfart

CVR-nr.: 27284663

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

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 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 25.02.2022

Direktion

Michael Rosenkilde Nissen

adm. dir

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nissen Construction & Development ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nissen Construction & Development ApS for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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 25.02.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Bjerregaard Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29393

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41365

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 det projekt, der er under gennemførsel. Som følge af, at der er tale om et projekt, der fortsat er under udvikling, kan der være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen heraf. Der henvises til beskrivelse i årsregnskabets note 3.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(1.502.933)	(1.351.530)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	8.571.129
Driftsresultat		(1.502.933)	7.219.599
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(10.929)	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		21.382	11.250
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(412.270)	(293.086)
Andre finansielle omkostninger	1	(516.958)	(231.629)
Resultat før skat		(2.421.708)	6.706.134
Skat af årets resultat	2	530.372	(1.475.350)
Årets resultat		(1.891.336)	5.230.784
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.891.336)	5.230.784
Resultatdisponering		(1.891.336)	5.230.784

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		163.084.012	90.000.000
Materielle aktiver	3	163.084.012	90.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		29.071	0
Finansielle aktiver	4	29.071	0
Anlægsaktiver		163.113.083	90.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.927	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.286.973	855.292
Andre tilgodehavender		1.554.424	1.307.300
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		152.495	410.299
Periodeafgrænsningsposter		12.011	12.057
Tilgodehavender		3.008.830	2.584.948
Likvide beholdninger	5	13.171.285	29.612
Omsætningsaktiver		16.180.115	2.614.560
Aktiver		179.293.198	92.614.560

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		48.583.648	50.474.984
Egenkapital		48.708.648	50.599.984
Udskudt skat		14.102.081	14.479.958
Hensatte forpligtelser		14.102.081	14.479.958
Bankgæld		55.817.843	10.056.197
Deposita		1.256.000	340.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.994.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.052.977	1.032.196
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.361.649	16.106.225
Gæld til associerede virksomheder		20.000.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		116.482.469	27.534.618
Gældsforpligtelser		116.482.469	27.534.618
Passiver		179.293.198	92.614.560
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	50.474.984	50.599.984
Årets resultat	0	(1.891.336)	(1.891.336)
Egenkapital ultimo	125.000	48.583.648	48.708.648

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	37.128	231.629
Øvrige finansielle omkostninger	479.830	0
	516.958	231.629

2 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Ændring af udskudt skat	(377.877)	1.885.648
Refusion i sambeskatning	(152.495)	(410.298)
	(530.372)	1.475.350

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	25.570.070
Tilgange	73.084.012
Kostpris ultimo	98.654.082
Opskrivninger primo	64.429.930
Opskrivninger ultimo	64.429.930
Regnskabsmæssig værdi ultimo	163.084.012
Årets indregnede renter	1.328.091

Selskabets investeringsejendom omfatter grundstykke til projektbyggeri beliggende i Middelfart. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forventede salgspriser på de færdige lejligheder i det planlagte projekt fratrukket forventede omkostninger til udførelse af byggeriet.

Forventede salgspriser understøttes af vurderinger fra ekstern mægler og faktiske udbudspriser.

Forventede omkostninger til realisering af projektet baseres på overslag over omkostninger til byggemodning og opførelse samt igangværende forhandlinger med totalentreprenør.

Det planlagte projekt omfatter ca. 55 lejligheder i varierende størrelse udført i 3 blokke. Det samlede areal af lejlighederne udgør netto 6.870 kvm, mens den samlede bebyggelse maksimalt kan udgøre brutto 8.500 kvm i henhold til vedtaget lokalplan for området. Salgspriserne på lejlighederne udgør fra 41.000 til 77.300 kr. pr. netto kvm. afhængig af beliggenhed, udsigt, størrelse mv.

Da byggeriet endnu ikke er færdiggjort og der ikke er indgået aftale om salg af alle lejlighederne på tidspunktet

for regnskabsaflæggelsen, er værdiansættelsen af ejendommen behæftet med nogen usikkerhed, og en faktisk salgspris eller avance fra udførelse af projektet kan afvige fra den bogførte værdi.

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Tilgange	40.000
Kostpris ultimo	40.000
Andel af årets resultat	(10.929)
Nedskrivninger ultimo	(10.929)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.071

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

5 Likvide beholdninger

Af likvide beholdninger henstår 8.081 t.kr. på deponeringskonti i forbindelse med salg af lejligheder. Beløbene frigives først, når lejlighederne kan endelig overdrages til købere.

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitutter er der deponeret ejerpantebrev, nom. 68.500 t.kr. i investeringsejendomme.

Investeringsejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på 163.084 t.kr. er stillet til sikkerhed for selskabet og selskabets søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut.

Indestående på deponeringskonti på 8.082 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 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

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 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**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme 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 investerings ejendomme 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 forholds-mæssige 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 nettorealisationsværdi 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.