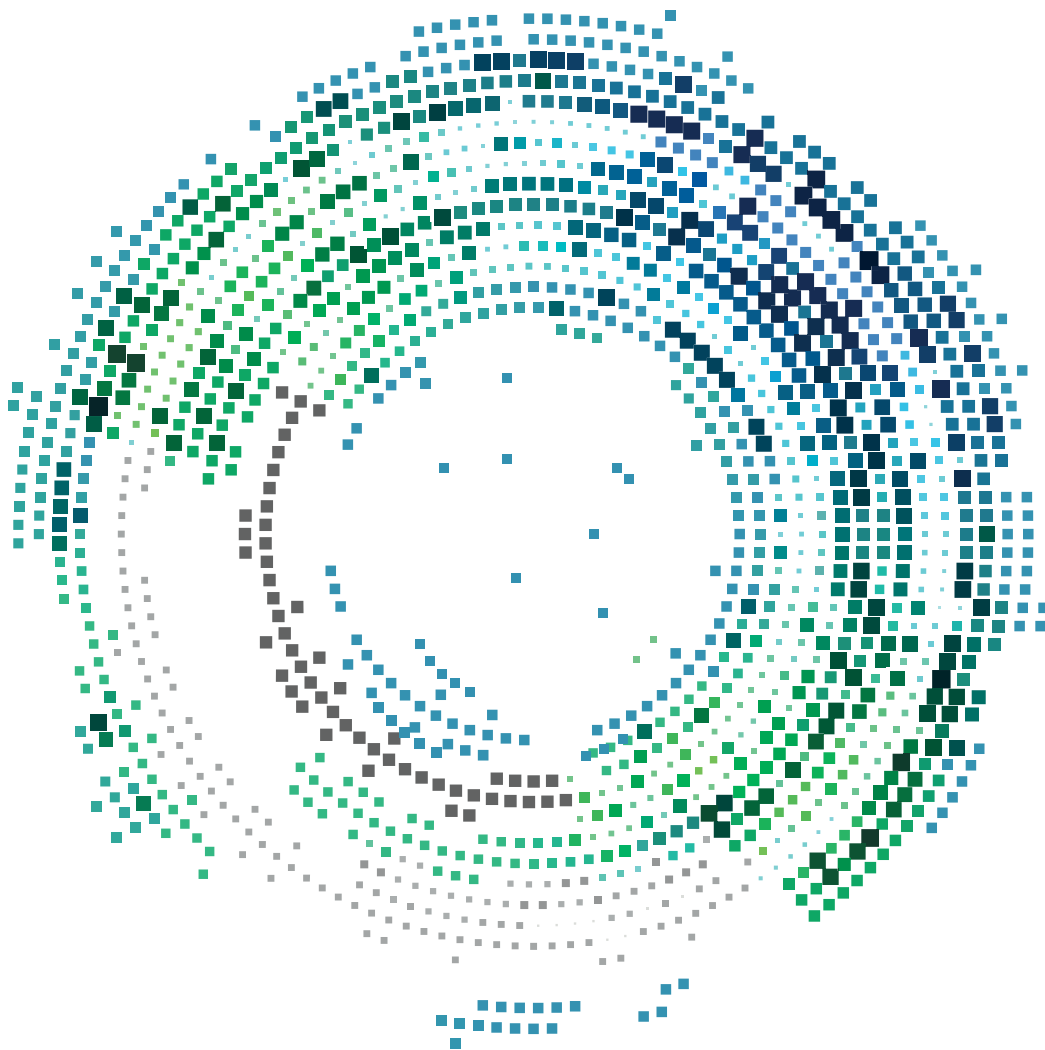




## Nissen Skrillinge 7 ApS

Røjlevej 30  
5500 Middelfart  
CVR-nr. 41343214

## Årsrapport 06.05.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
25.02.2022

---

**Jon Stefansson**  
Dirigent

# Indhold

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledespåtegning                                          | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2020/21                           | 7  |
| Balance pr. 30.09.2021                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2020/21                        | 10 |
| Noter                                                   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Nissen Skrillinge 7 ApS

Røjlevej 30

5500 Middelfart

CVR-nr.: 41343214

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 06.05.2020 - 30.09.2021

## Direktion

Michael Rosenkilde Nissen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 06.05.2020 - 30.09.2021 for Nissen Skrillinge 7 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 06.05.2020 - 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**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Nissen Skrillinge 7 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Nissen Skrillinge 7 ApS for regnskabsåret 06.05.2020 - 30.09.2021, 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. 30.09.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 06.05.2020 - 30.09.2021 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 25.02.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

# Resultatopgørelse for 2020/21

|                                        | Note | 2020/21<br>kr.  |
|----------------------------------------|------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>(12.545)</b> |
| Andre finansielle omkostninger         |      | (213)           |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>(12.758)</b> |
| Skat af årets resultat                 | 1    | 1.696           |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>(11.062)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                 |
| Overført resultat                      |      | (11.062)        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>(11.062)</b> |



# Balance pr. 30.09.2021

## Aktiver

|                                     | Note | 2020/21<br>kr.   |
|-------------------------------------|------|------------------|
| Investeringsejendomme               |      | 1.657.689        |
| <b>Materielle aktiver</b>           | 2    | <b>1.657.689</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |      | <b>1.657.689</b> |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag |      | 2.130            |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>2.130</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>         |      | <b>34.742</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |      | <b>36.872</b>    |
| <b>Aktiver</b>                      |      | <b>1.694.561</b> |

**Passiver**

|                                        | <b>Note</b> | <b>2020/21<br/>kr.</b> |
|----------------------------------------|-------------|------------------------|
| Virksomhedskapital                     |             | 40.000                 |
| Overført overskud eller underskud      |             | (11.062)               |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b>28.938</b>          |
| Udskudt skat                           |             | 434                    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>          |             | <b>434</b>             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |             | 1.657.689              |
| Anden gæld                             |             | 7.500                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b>1.665.189</b>       |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b>1.665.189</b>       |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b>1.694.561</b>       |
| Eventualforpligtelser                  | 3           |                        |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 4           |                        |

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.  |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|---------------|
| Indskudt ved stiftelse    | 40.000                         | 0                                              | 40.000        |
| Årets resultat            | 0                              | (11.062)                                       | (11.062)      |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>(11.062)</b>                                | <b>28.938</b> |

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

|                          | 2020/21<br>kr. |
|--------------------------|----------------|
| Ændring af udskudt skat  | 434            |
| Refusion i sambeskatning | (2.130)        |
|                          | <b>(1.696)</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Tilgange                            | 1.657.689                         |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>1.657.689</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>1.657.689</b>                  |
| Årets indregnede renter             | 55.453                            |

Selskabets ejendom forventes udviklet til boligformål. Der foreligger dog endnu ikke tilladelser hertil. Selskabet har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen vurderet, at kostprisen for grundstykker er bedste skøn over værdiansættelsen til dagsværdi.

Selskabets grundstykke udgør 20.172 kvm. og værdiansættes således til 227 kr. pr. kvm.

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rosenkilde Group ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Investering ejendomme er stillet til sikkerhed for projektfansiering

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## 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.

### 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

### Investeringsejendomme

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

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 opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 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.