

Nissen Free ApS

**Hærvejen 87
8800 Viborg**

CVR-nr. 37 76 16 64

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. marts 2026

Hans Juul Nissen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	4
Balance pr. 30. september 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Nissen Free ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 9. januar 2026

Direktion

Hans Juul Nissen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

Nissen Free ApS
Hærvejen 87
8800 Viborg

CVR-nr.: 37 76 16 64

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Viborg

Direktion

Hans Juul Nissen, direktør

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsinvestering.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Investeringsejendommene består af udlejningsejendomme i form af erhvervsejerlejligheder som er beliggende i Viborg.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 249 t.kr. samlet set for ejendommene.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 7,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendom i Viborg.

En ændring i det anvendte afkastkrav med +/- 0,25 procentpoint vil medføre en ændring på ÷123 t.kr. / +131 t.kr. i ejendomsværdierne

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 75.518, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 3.369.055.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 t.kr.
Bruttofortjeneste		257.583	259
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		257.583	259
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>22</u>
Resultat før finansielle poster		257.583	281
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		9.229	74
Finansielle indtægter	2	47.855	58
Finansielle omkostninger	3	<u>-220.451</u>	<u>-243</u>
Resultat før skat		94.216	170
Skat af årets resultat	4	<u>-18.698</u>	<u>-21</u>
Årets resultat		<u>75.518</u>	<u>149</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		67.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		9.229	74
Overført resultat		<u>-711</u>	<u>-5</u>
		<u>75.518</u>	<u>149</u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>3.550.000</u>	<u>3.550</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.550.000</u>	<u>3.550</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	3.276.544	3.267
Tilgodehavender i associerede virksomheder		800.000	800
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>25.000</u>	<u>25</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.101.544</u>	<u>4.092</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.651.544</u>	<u>7.642</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		40.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>1.663</u>	<u>4</u>
Tilgodehavender		<u>41.663</u>	<u>4</u>
Likvide beholdninger		<u>325.413</u>	<u>1.037</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>367.076</u>	<u>1.041</u>
Aktiver i alt		<u>8.018.620</u>	<u>8.683</u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.251.544	3.242
Overført resultat		511	2
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>67.000</u>	<u>80</u>
Egenkapital		<u>3.369.055</u>	<u>3.374</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>118.180</u>	<u>98</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>118.180</u>	<u>98</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.276	6
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.425.475	5.111
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.013	1
Anden gæld		<u>92.621</u>	<u>93</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.531.385</u>	<u>5.211</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.531.385</u>	<u>5.211</u>
Passiver i alt		<u>8.018.620</u>	<u>8.683</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter</u> <u>den indre</u> <u>værdi- meto-</u> <u>de</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	3.242.315	1.222	80.000	3.373.537
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-80.000	-80.000
Årets resultat	0	9.229	-711	67.000	75.518
Egenkapital 30. september 2025	<u>50.000</u>	<u>3.251.544</u>	<u>511</u>	<u>67.000</u>	<u>3.369.055</u>

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra associerede virksomheder	40.000	40
Andre finansielle indtægter	<u>7.855</u>	<u>18</u>
	<u>47.855</u>	<u>58</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	220.340	242
Andre finansielle omkostninger	<u>111</u>	<u>1</u>
	<u>220.451</u>	<u>243</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	20.361	25
Sambeskatningsbidrag	<u>-1.663</u>	<u>-4</u>
	<u>18.698</u>	<u>21</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2024	<u>3.535.750</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>3.535.750</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2024	<u>14.250</u>
Værdireguleringer 30. september 2025	<u>14.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u><u>3.550.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendommene består af udlejningsejendomme i form af erhvervsejerlejligheder som er beliggende i Viborg.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsaftkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsaftkast for de kommende år vurderes at udgøre 249 t.kr. samlet set for ejendommene. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 7,00%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendom i Viborg.

En ændring i det anvendte afkastkrav med +/- 0,25 procentpoint vil medføre en ændring på ÷123 t.kr. / +131 t.kr. i ejendomsværdierne

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2024	<u>25.000</u>	<u>25</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>25.000</u>	<u>25</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2024	3.242.315	1.294
Årets resultat	9.229	74
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>0</u>	<u>1.874</u>
Værdireguleringer 30. september 2025	<u>3.251.544</u>	<u>3.242</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>3.276.544</u>	<u>3.267</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Reberbanen 11 ApS	Gladsaxe	50%

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Juul Nissen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> t.kr.
9 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.550.000</u>	<u>3.527</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>22</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.550.000</u>	<u>3.550</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nissen Free ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Nissen Free ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.