

**M. NISSEN EJENDOMME ApS**

**Hjorslevvej 20  
5450 Otterup**

**CVR nr. 30582349**

**Årsrapport  
1. jan. 2024 - 31. dec. 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
30. maj 2025

---

Michael Nissen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

### Ledelsespåtegninger

Ledelsespåtegning 4

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 5

### Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 8

Balance 31. dec. 2024 9

Noter 11

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

M. NISSEN EJENDOMME ApS

Hjorslevvej 20

5450 Otterup

CVR-nr: 30582349

Stiftelsesdato: 7. maj 2007

Direktion: Tom-Michael Hans Nissen

Regnskabsår: 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

## **Ledelsespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 for M. NISSEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024.

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

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

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 30. maj 2025

## **Direktion**

Tom-Michael Hans Nissen  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel med ejendomme.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et underskud på kr. -78.230, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.511.858.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	50 år	41 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>292.523</b>	<b>165.113</b>
Af- og nedskrivninger		-98.919	-98.919
Andre driftsomkostninger		0	-100.796
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>193.604</b>	<b>-34.602</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-244.928	-287.413
<b>Resultat før skat</b>		<b>-51.324</b>	<b>-322.015</b>
Skat af årets resultat		-26.906	153.230
<b>Årets resultat</b>		<b>-78.230</b>	<b>-168.785</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-78.230	-168.785
<b>Årets resultat</b>		<b>-78.230</b>	<b>-168.785</b>

## Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.388.162	5.487.081
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.388.162</b>	<b>5.487.081</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.388.162</b>	<b>5.487.081</b>
Udskudt skatteaktiv		126.324	153.230
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		908.763	478.907
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.035.087</b>	<b>632.137</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31.370</b>	<b>167.383</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.066.457</b>	<b>799.520</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.454.619</b>	<b>6.286.601</b>

## Balance 31. dec. 2024

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.386.858	1.465.088
<b>Egenkapital</b>		<b>1.511.858</b>	<b>1.590.088</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		1.742.326	1.853.207
Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.100.000	700.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>2.842.326</b>	<b>2.553.207</b>
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		618.427	717.924
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.380.652	1.308.907
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		101.356	116.475
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>2.100.435</b>	<b>2.143.306</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.942.761</b>	<b>4.696.513</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.454.619</b>	<b>6.286.601</b>

## Noter

	2024	2023	
	kr.	kr.	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0	
	Gæld Primo	Gæld Ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.853.207	1.742.326	1.094.243
Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	700.000	1.100.000	0
<b>I alt</b>	<b>2.553.207</b>	<b>2.842.326</b>	<b>1.094.243</b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet M. Nissen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger (Heltzensgade), der indgår i årsrapporten med en regnskabsmæssig værdi på DKK 2.976.255.

Til sikkerhed for gæld til J. H. Holding Odense ApS er der tinglyst sælgerpantebrev i grunde og bygninger (Aggershusvej), der indgår i årsrapporten med en regnskabsmæssig værdi på DKK 1.100.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Tom-Michael Hans Nissen

Navn returneret af MitId: Tom-Michael Hans Nissen

Direktør

ID: ac4ed901-7436-4ad4-9417-c156f715af2a

IP-adresse: 87.49.44.252:62278

Dato for underskrift: 30-05-2025 10:57:24 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



### Michael Nissen

Navn returneret af MitId: Tom-Michael Hans Nissen

Dirigent

ID: ac4ed901-7436-4ad4-9417-c156f715af2a

IP-adresse: 87.49.44.252:47154

Dato for underskrift: 30-05-2025 10:58:06 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 33c26cscqnWz252589567