


**Steen B. Nielsen Invest ApS**  
c/o Torvet, Adelgade 1  
7800 Skive

**CVR-nummer 25922913**

**Årsrapport**  
**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. januar 2024



---

Steen Bjarne Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledespåtegning                                    | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Steen B. Nielsen Invest ApS  
c/o Torvet, Adelgade 1  
7800 Skive

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Hjemstedskommune: | Skive                                |
| CVR-nummer:       | 25922913                             |
| Regnskabsperiode: | 1. oktober 2022 - 30. september 2023 |

### Direktion

Steen Bjarne Nielsen

### Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Steen B. Nielsen Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 4. januar 2024

Direktionen:



Steen Bjarne Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Steen B. Nielsen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Steen B. Nielsen Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 4. januar 2024

### Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795



Søren Hald Vestergaard

Registreret revisor, Cand. merc. aud.

mne30147

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at besidde datterselskabsanparter og investering efter ledelsens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

|      |  | 2022/23        | 2021/22      |
|------|--|----------------|--------------|
| Note | Resultatopgørelse  | DKK            | 1.000 DKK    |
|      | <b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>                                       |                |              |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>   | <b>-15.000</b> | <b>-15</b>   |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>-15.000</b> | <b>-15</b>   |
|      | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder                             | 173.600        | 1.168        |
| 1    | Finansielle indtægter  | 445.983        | 262          |
|      | Finansielle omkostninger   | -2.958         | -3           |
|      | <b>Resultat før skat</b>   | <b>601.625</b> | <b>1.412</b> |
| 2    | Skat af årets resultat   | -138.952       | -100         |
|      | <b>Årets resultat</b>  | <b>462.673</b> | <b>1.312</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                |              |
|      | Foreslået udbytte  | 122.000        | 118          |
|      | Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 173.600        | 1.168        |
|      | Overført resultat  | 167.073        | 27           |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>   | <b>462.673</b> | <b>1.312</b> |
| 3    | Antal beskæftigede   |                |              |

| Note                             | Balance  | 2022/23<br>DKK    | 2021/22<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|--|-------------------|----------------------|
| <b>Aktiver pr. 30. september</b> |  |                   |                      |
| 4                                | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder         | 7.633.407         | 7.460                |
| 5                                | Kapitalandele i associerede virksomheder         | 880.000           | 1.030                |
| 6                                | Andre værdipapirer og kapitalandele              | 1.000             | 1                    |
|                                  | <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                 | <b>8.514.407</b>  | <b>8.491</b>         |
|                                  | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b>8.514.407</b>  | <b>8.491</b>         |
|                                  | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 6.817.159         | 6.415                |
|                                  | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 59.334            | 59                   |
|                                  | Andre tilgodehavender                            | 6.992             | 7                    |
|                                  | <b>Tilgodehavender</b>                           | <b>6.883.485</b>  | <b>6.481</b>         |
|                                  | <b>Likvide beholdninger</b>                      | <b>18.869</b>     | <b>147</b>           |
|                                  | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b>6.902.354</b>  | <b>6.628</b>         |
|                                  | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b>15.416.761</b> | <b>15.119</b>        |



| Note                              | Balance  | 2022/23<br>DKK    | 2021/22<br>1.000 DKK |
|-----------------------------------|--|-------------------|----------------------|
| <b>Passiver pr. 30. september</b> |  |                   |                      |
| 7                                 | Virksomhedskapital   | 125.000           | 125                  |
|                                   | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 6.295.407         | 6.122                |
|                                   | Overført resultat  | 8.720.234         | 8.553                |
|                                   | Foreslået udbytte  | 122.000           | 118                  |
|                                   | <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>15.262.641</b> | <b>14.918</b>        |
|                                   | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                  | 98.604            | 0                    |
|                                   | Selskabsskat   | 40.348            | 160                  |
|                                   | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>138.952</b>    | <b>160</b>           |
|                                   | Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 15.000            | 15                   |
|                                   | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder                  | 0                 | 27                   |
|                                   | Selskabsskat   | 168               | 0                    |
|                                   | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>15.168</b>     | <b>42</b>            |
|                                   | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>154.120</b>    | <b>201</b>           |
|                                   | <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>15.416.761</b> | <b>15.119</b>        |
| 8                                 | Eventualforpligtelser                                      |                   |                      |
| 9                                 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                      |                   |                      |

**Egenkapitalopgørelse**

| <b>Egenkapital</b>                  | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Reserver<br/>for netto-<br/>opskriv-<br/>ninger</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået<br/>udbytte</b> | <b>I alt</b>  |
|-------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------|------------------------------|---------------|
|                                     | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK  | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK     |
| Perioden 1. oktober - 30. september |                                       |  |                              |                              |               |
| Saldo primo                         | 125                                   | 6.122  | 8.553                        | 118                          | 14.918        |
| Udbetalt udbytte                    | 0                                     | 0  | 0                            | -118                         | -118          |
| Årets resultat                      | 0                                     | 174  | 167                          | 122                          | 463           |
| <b>Egenkapital ultimo</b>           | <b>125</b>                            | <b>6.295</b>   | <b>8.720</b>                 | <b>122</b>                   | <b>15.263</b> |

| Noter   | 2022/23          | 2021/22      |
|---|------------------|--------------|
|   | DKK              | 1.000 DKK    |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>  |                  |              |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder  | 445.983          | 262          |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>  | <b>445.983</b>   | <b>262</b>   |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>   |                  |              |
| Skat af årets resultat  | 138.952          | 100          |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>   | <b>138.952</b>   | <b>100</b>   |
| <b>3 Antal beskæftigede</b>   |                  |              |
| Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1). |                  |              |
| <b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>                               |                  |              |
| Kostpris 1. oktober   | 1.338.000        | 1.338        |
| Kostpris 30. september  | 1.338.000        | 1.338        |
| Værdireguleringer 1. oktober  | 6.121.807        | 4.954        |
| Årets resultatandel   | 173.600          | 1.168        |
| Værdireguleringer 30. september   | 6.295.407        | 6.122        |
| <b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>                           | <b>7.633.407</b> | <b>7.460</b> |
| Navn  | Hjemsted         | Ejerandel    |
| SBN Ejendomme ApS   | Skive            | 100%         |

| Noter   | 2022/23               | 2021/22             |          |             |
|---|-----------------------|---------------------|----------|-------------|
|   | DKK                   | 1.000 DKK           |          |             |
| <b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>     |                       |                     |          |             |
| Kostpris 1. oktober                                   | 1.030.000             | 830                 |          |             |
| Tilgang i årets løb                                   | 0                     | 200                 |          |             |
| Afgang i årets løb                                    | -150.000              | 0                   |          |             |
| Kostpris 30. september                                | <u>880.000</u>        | <u>1.030</u>        |          |             |
| <b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b> | <b><u>880.000</u></b> | <b><u>1.030</u></b> |          |             |
| <br>  |                       |                     |          |             |
| Navn  | Hjemsted              | Ejerandel           | Resultat | Egenkapital |
| J.S. Bolig I/S  | Herning               | 50%                 | 230.204  | 2.203.421   |
| <br>  |                       |                     |          |             |
| <b>6 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>          |                       |                     |          |             |
| Kostpris 1. oktober                                   | 0                     | 1                   |          |             |
| Tilgang i årets løb                                   | 1.000                 | 0                   |          |             |
| Kostpris 30. september                                | <u>1.000</u>          | <u>1</u>            |          |             |
| <b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>      | <b><u>1.000</u></b>   | <b><u>1</u></b>     |          |             |
| <br>  |                       |                     |          |             |
| <b>7 Virksomhedskapital</b>                           |                       |                     |          |             |
| Virksomhedskapital, primo                             | 125.000               | 125                 |          |             |
| <b>Virksomhedskapital i alt</b>                       | <b><u>125.000</u></b> | <b><u>125</u></b>   |          |             |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden SBN Ejendomme ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med SBN Ejendomme ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 41 pr. 30. september 2023. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.