



Tlf.: 75 22 47 00
varde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Markedspladsen 25
DK-6800 Varde
CVR-nr. 20 22 26 70

SØREN NISSEN HOLDING APS
SDR. TANGEVEJ 30, 6855 OUTRUP
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2016

Søren Nissen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Søren Nissen Holding ApS Sdr. Tangevej 30 6855 Outrup
	CVR-nr.: 26 78 41 66 Stiftet: 15. august 2002 Hjemsted: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Nissen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Søren Nissen Holding 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 31. maj 2016

Direktion

Søren Nissen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Søren Nissen Holding ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søren Nissen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets noter "Usikkerhed ved going concern" og "Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling" samt ledelsesberetningens afsnit om "Usikkerhed ved indregning og måling". Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af ejendommenes værdi samt ledelsens forudsætninger for at aflægge årsregnskabet som going concern.

Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Varde, den 31. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt kapiatlanbringelser.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med betydelig usikkerhed og skøn som følge af ejendommenes geografiske placering og mangel på aktuelle sammenlignelige ejendomme og handler.

Ledelsen har ved vurdering af investeringsejendommenes værdi ikke foretaget opskrivninger i forhold til de oprindelige anskaffelsessummer og afholdte forbedringer.

Den løbende vedligeholdelse af ejendomsinvesteringerne sker via samhandel med søsterselskabet Thor Byg Outrup ApS, ligesom der på koncernniveau sker likviditetsindsud til opretholdelse af indgåede betalingsaftaler med realkredit- og pengeinstitutter, således at der kan foretages den planlagte langsigtede afvikling af investeringsejendommene.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Søren Nissen Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele vil fraga 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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og administration.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		443.430	1.146.196
Andre driftsomkostninger.....		-15.000	-179.750
Af- og nedskrivninger.....		-22.852	-30.469
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-2.707
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		26.548	0
DRIFTSRESULTAT		432.126	933.270
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		703.749	788.092
Andre finansielle indtægter.....		45.563	42.053
Andre finansielle omkostninger.....		-760.030	-886.237
RESULTAT FØR SKAT		421.408	877.178
Skat af årets resultat.....	1	63.680	-57.340
ÅRETS RESULTAT		485.088	819.838
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		485.088	819.838
I ALT		485.088	819.838

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		68.554	91.406
Investeringsjendomme.....		14.584.999	14.884.999
Materielle anlægsaktiver.....	2	14.653.553	14.976.405
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.037.390	1.133.641
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1.037.390	1.133.641
ANLÆGSAKTIVER.....		15.690.943	16.110.046
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		92.201	36.906
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.961.896	1.456.434
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	4	63.090	0
Udsudte skatteaktiver.....		203.160	215.708
Andre tilgodehavender.....		221.882	176.719
Tilgodehavender.....		2.542.229	1.885.767
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.542.229	1.885.767
AKTIVER.....		18.233.172	17.995.813

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.915.693	1.430.605
EGENKAPITAL.....	5	2.040.693	1.555.605
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.208.037	3.282.879
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.208.037	3.282.879
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	100.003	144.921
Gæld til pengeinstitutter.....		11.946.238	11.841.214
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		403.433	510.033
Selskabsskat.....		125.653	115.787
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	159.640
Anden gæld.....		409.115	385.734
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.984.442	13.157.329
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.192.479	16.440.208
PASSIVER.....		18.233.172	17.995.813
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-76.229	0	
Regulering af udskudt skat.....	12.549	57.340	
	-63.680	57.340	
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....	121.875	16.391.894	
Afgang.....	0	-547.350	
Kostpris 31. december 2015.....	121.875	15.844.544	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	 30.469	 0	
Årets afskrivninger	22.852	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	53.321	0	
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	 0	 -1.506.895	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	247.350	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	0	-1.259.545	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	 68.554	 14.584.999	
 Finansielle anlægsaktiver			 3
		Kapitalandele i datter- virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....		270.626	
Kostpris 31. december 2015.....		270.626	
 Opskrivninger 1. januar 2015.....		863.015	
Udloddet resultat		-800.000	
Årets opskrivninger		703.749	
Opskrivninger 31. december 2015.....		766.764	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		1.037.390	
 Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Skovbrynet ApS, Outrup.....	961.898	97.815	100 %
Thor Byg Outrup ApS, Outrup.....	1.351.463	441.779	100 %
Ejendomsselskabet af 1. marts 2005 ApS, Outrup.....	-900.906	139.220	100 %

NOTER

					Note
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse					4
Tilgodehavender hos direktionen med i alt 63.090 kr. Udlånet består af almindelig forretningsmellemværende samt fejlposter. Udlånet er indfriet i 2016.					
Egenkapital					5
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....		125.000	1.430.605	1.555.605	
Forslag til årets resultatdisponering.....			485.088	485.088	
Egenkapital 31. december 2015.....		125.000	1.915.693	2.040.693	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.427.800	3.308.040	100.003	2.906.324	
	3.427.800	3.308.040	100.003	2.906.324	
Eventualposter mv.					7
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.308 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.585 tkr.					
Anparter i Skovbrynet ApS, Ejendomsselskabet af 1. marts 2005 ApS og Thor Byg Outrup ApS er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.					
Ejerpantebreve med pant i selskabets ejendomme på i alt nom. kr. 13.415 t.kr. er deponeret til sikkerhed for selskabets bankgæld.					
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 14.585 t.kr.					
Selskabet har afgivet ubegrænset kaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut.					

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern**

9

Den løbende vedligeholdelse af ejendomsinvesteringerne sker via samhandel med søsterselskabet Thor Byg Outrup ApS, ligesom der på koncernniveau sker likviditetsindskud til opretholdelse af indgåede betalingsaftaler med realkredit- og pengeinstitutter, således at der kan foretages den planlagte langsigtede afvikling af investeringsejendommene.

Ledelsen har indgået langsigtede låneaftaler med pengeinstitut og indtjeningen i tilknyttede virksomheder forløber tilfredsstillende til at bidrage til den nødvendige likviditet i selskabet, hvorfor ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

10

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed og skøn som følge af markedssituationen på ejendomsmarkedet.