

Søren Nissen Holding ApS

Sdr. Tangevej 30, 6855 Outtrup

---

Årsrapport for

2020

---

CVR-nr. 26 78 41 66

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

8/10 2021



Søren Nissen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang
	<b>Ledelsesberetning</b>
4	Selskabsoplysninger
5	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>
6	Anvendt regnskabspraksis
11	Resultatopgørelse
12	Balance
14	Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Søren Nissen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 8. juni 2021

Direktion



Søren Nissen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til kapitalejeren i Søren Nissen Holding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Søren Nissen Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Esbjerg, den 8. juni 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mhe24721

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Søren Nissen Holding ApS Sdr. Tangevej 30 6855 Outrup
	CVR-nr.: 26 78 41 66
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Nissen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Dattervirksomheder</b>	Skovbrynet ApS, Outrup Thor Byg Outrup ApS, Outrup Ejendomsselskabet af 1. marts 2005 ApS, Outrup
<b>Associeret virksomhed</b>	Købmandsgården, Outrup ApS, Outrup

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene.

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 307 t.kr. mod 413 t.kr. sidste år.

### Usikkerhed ved going concern

Den løbende vedligeholdelse af ejendomsinvesteringerne sker via samhandel med datterselskabet, 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.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Søren Nissen Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

Søren Nissen Holding ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancebegrensning 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>435.067</b>	<b>541.633</b>
4 Personaleomkostninger	0	-45.440
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.368	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>429.699</b>	<b>496.193</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	478.878	519.090
Andre finansielle indtægter	13.199	16.953
5 Øvrige finansielle omkostninger	-662.677	-648.228
<b>Resultat før skat</b>	<b>259.099</b>	<b>384.008</b>
6 Skat af årets resultat	47.814	28.855
<b>Årets resultat</b>	<b>306.913</b>	<b>412.863</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	478.878	519.091
Disponeret fra overført resultat	-171.965	-106.228
<b>Disponeret i alt</b>	<b>306.913</b>	<b>412.863</b>

**Balance 31. december**

Aktiver		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.398	0
8	Investeringsejendomme	14.085.000	14.085.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.105.398</u>	<u>14.085.000</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.863.725	3.184.847
10	Kapitalandel i associeret virksomhed	317.467	317.467
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.181.192</u>	<u>3.502.314</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>20.286.590</b></u>	<u><b>17.587.314</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.211	34.006
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	52.068	471.186
	Udskudte skatteaktiver	82.000	112.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	36.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	184.788	50.160
	Andre tilgodehavender	0	1.044
	Periodeafgrænsningsposter	83.333	123.333
	Tilgodehavender i alt	<u>410.400</u>	<u>827.729</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>410.400</b></u>	<u><b>827.729</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>20.696.990</b></u>	<u><b>18.415.043</b></u>

**Balance 31. december**

Passiver		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
11	Virksomhedskapital	125.000	125.000
12	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.393.099	2.914.221
13	Overført resultat	487.563	659.528
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.005.662</u></b>	<b><u>3.698.749</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
14	Gæld til realkreditinstitutter	2.689.358	2.851.829
15	Gæld til pengeinstitutter	7.077.341	8.800.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.766.699</u>	<u>11.651.829</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	163.160	133.978
	Gæld til pengeinstitutter	1.021.388	1.386.922
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.604.227	132.853
	Selskabsskat	100.974	0
	Anden gæld	4.017.880	1.393.712
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.924.629</u>	<u>3.064.465</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.691.328</u></b>	<b><u>14.716.294</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.696.990</u></b>	<b><u>18.415.043</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 17 Eventualposter

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Den løbende vedligeholdelse af ejendomsinvesteringerne sker via samhandel med datterselskabet, 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.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene.

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

### 3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020	14.085.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

### 4. Personaleomkostninger

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lønninger og gager	0	45.440
	<u>0</u>	<u>45.440</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>

### 5. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.302	3.172
Andre finansielle omkostninger	660.375	645.056
	<u>662.677</u>	<u>648.228</u>



## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-77.814	-50.160
Årets regulering af udskudt skat	<u>30.000</u>	<u>21.305</u>
	<b>-47.814</b>	<b>-28.855</b>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	102.817	294.750
Tilgang i årets løb	25.766	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-191.933</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>128.583</b>	<b>102.817</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-102.817	-136.172
Årets afskrivninger	-5.368	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>0</u>	<u>33.355</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-108.185</b>	<b>-102.817</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>20.398</b>	<b>0</b>
<b>8. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	<u>15.629.774</u>	<u>15.629.774</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>15.629.774</b>	<b>15.629.774</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	<u>-1.544.774</u>	<u>-1.544.774</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>-1.544.774</b>	<b>-1.544.774</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>14.085.000</b>	<b>14.085.000</b>

## Noter

### 8. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendomme består af boligejendomme i Nr. Nebel i Vestjylland, som blev anskaffet mellem 2002 og 2011. Ejendommene er fuldt udlejet.

Ved beregningerne er anvendt driftsafkast på mellem 3,8 % og 11,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer i afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 364 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt før skat med 364 t.kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 402 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt før skat med 402 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2020	270.626	270.626
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>270.626</b>	<b>270.626</b>
Opskrivninger 1. januar 2020	2.914.221	2.395.131
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	478.878	519.090
Tilskud	2.200.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>5.593.099</b>	<b>2.914.221</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>5.863.725</b>	<b>3.184.847</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Skovbrynet ApS	Outrup	100 %
Thor Byg Outrup ApS	Outrup	100 %
Ejendomsselskabet af 1. marts 2005 ApS	Outrup	100 %

## Noter

	31/12 2020	31/12 2019	
<b>10. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>			
Kostpris 1. januar 2020	317.467	317.467	
Kostpris 31. december 2020	<u>317.467</u>	<u>317.467</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>317.467</u>	<u>317.467</u>	
 <b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Købmandsgården, Outrup ApS, Outrup	32,8 %	1.075.915	103.782
		<u>1.075.915</u>	<u>103.782</u>
 <b>11. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar 2020		125.000	125.000
		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
 <b>12. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>			
Reserve for opskrivinger 1. januar 2020		2.914.221	2.395.130
Resultatandel		478.878	519.091
		<u>3.393.099</u>	<u>2.914.221</u>
 <b>13. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar 2020		659.528	765.756
Årets overførte overskud eller underskud		-171.965	-106.228
		<u>487.563</u>	<u>659.528</u>
 <b>14. Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		2.852.518	2.985.807
Heraf forfalder inden for 1 år		-163.160	-133.978
		<u>2.689.358</u>	<u>2.851.829</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>1.929.388</u>	<u>2.089.098</u>

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>15. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	7.077.341	8.800.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<u><b>7.077.341</b></u>	<u><b>8.800.000</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.853 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 5.594 t.kr.

Anparter i Skovbrynet ApS, Ejendomsselskabet af 1. marts 2005 ApS og Thor Byg Outrup ApS er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.415 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 13.710 t.kr.

### 17. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders banklån.

Selskabet har stillet ejerpantebreve på 9.775 t.kr. med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.