

Søren Nissen Holding ApS
Sdr. Tangevej 30, 6855 Outrup

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 26 78 41 66

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2022.

Søren Nissen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 11 Resultatopgørelse
- 12 Balance
- 14 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 23. juni 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 23. juni 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	Søren Nissen Holding ApS Sdr. Tangevej 30 6855 Outrup CVR-nr.: 26 78 41 66 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Nissen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Dattervirksomheder	Skovbrynet ApS, Outrup Thor Byg Outrup ApS, Outrup Ejendomsselskabet af 1. marts 2005 ApS, Outrup
Kapitalinteresse	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 487 t.kr. mod 307 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved going concern

Den løbende vedligeholdelse af ejendomsinvesteringene sker via samhandel med søsterselskabet, ligesom der på koncernniveau sker likviditetsindskud til opretholdelse af indgåede betalingsaftaler med realkredit- og pengeinstitutter. Ledelsen forventer at modtage nødvendig likviditetsindskud til opretholdelse af finansieringen og selskabet har modtaget støtteerklæring fra koncernselskaber. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af going concern.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af opdatering af årsregnskabsloven den 27. december 2018 er der i overensstemmelse med reglerne foretaget ændring af klassifikationen af regnskabsposten "associerede virksomheder", således at kapitalandelene, der hidtil er blevet indregnet under associerede virksomheder, fremover indregnes under regnskabsposten "kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning 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 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.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

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.

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 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 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 salgsomkostninger 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 virksomhedens 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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 administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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. 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 balance dagens 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

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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	604.555	435.067
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.442	-5.368
Andre driftsomkostninger	-22.730	0
Driftsresultat	575.383	429.699
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	615.944	478.878
Andre finansielle indtægter	4.662	13.199
4 Øvrige finansielle omkostninger	-742.019	-662.677
Resultat før skat	453.970	259.099
5 Skat af årets resultat	32.756	47.814
Årets resultat	486.726	306.913
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	615.944	478.878
Disponeret fra overført resultat	-129.218	-171.965
Disponeret i alt	486.726	306.913

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.956	20.398
7	Investeringsjendomme	13.965.000	14.085.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.978.956</u>	<u>14.105.398</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.479.669	5.863.725
9	Kapitalinteresse	317.467	317.467
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.797.136</u>	<u>6.181.192</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.776.092</u>	<u>20.286.590</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.391	8.211
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	122.325	52.068
	Udsudte skatteaktiver	84.000	82.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	225.610	184.788
	Andre tilgodehavender	31.831	0
	Periodeafgrænsningsposter	43.333	83.333
	Tilgodehavender i alt	<u>520.490</u>	<u>410.400</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>520.490</u>	<u>410.400</u>
	Aktiver i alt	<u>21.296.582</u>	<u>20.696.990</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
10 Virksomhedskapital	125.000	125.000
11 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.009.043	3.393.099
12 Overført resultat	358.345	487.563
Egenkapital i alt	4.492.388	4.005.662
Gældsforpligtelser		
13 Gæld til realkreditinstitutter	2.525.224	2.689.358
14 Gæld til pengeinstitutter	0	7.077.341
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.525.224	9.766.699
Kortfristet del af langfristet gæld	165.117	163.160
Gæld til pengeinstitutter	6.006.578	1.021.388
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.111.917	1.604.227
Selskabsskat	188.854	100.974
Anden gæld	3.789.504	4.017.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.278.970	6.924.629
Gældsforpligtelser i alt	16.804.194	16.691.328
Passiver i alt	21.296.582	20.696.990

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

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Den løbende vedligeholdelse af ejendomsinvesteringene sker via samhandel med søsterselskabet, ligesom der på koncernniveau sker likviditetsindskud til opretholdelse af indgåede betalingsaftaler med realkredit- og pengeinstitutter. Ledelsen forventer at modtage nødvendig likviditetsindskud til opretholdelse af finansieringen og selskabet har modtaget støtteerklæring fra koncernselskaber. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af going concern.

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 2021	13.965.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	49.918	2.302
Andre finansielle omkostninger	<u>692.101</u>	<u>660.375</u>
	<u>742.019</u>	<u>662.677</u>
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-30.756	-77.814
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.000</u>	<u>30.000</u>
	<u>-32.756</u>	<u>-47.814</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2021	128.583	102.817
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>25.766</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>128.583</u>	<u>128.583</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-108.185	-102.817
Årets afskrivninger	<u>-6.442</u>	<u>-5.368</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>-114.627</u>	<u>-108.185</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>13.956</u>	<u>20.398</u>
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	15.629.774	15.629.774
Afgang i årets løb	<u>-151.711</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>15.478.063</u>	<u>15.629.774</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-1.544.774	-1.544.774
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>31.711</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>-1.513.063</u>	<u>-1.544.774</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>13.965.000</u>	<u>14.085.000</u>

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

Ved beregning er anvendt driftsafkast på mellem 3,8 % og 10,9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

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

Noter

7. Investeringsejendomme (fortsat)

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 360 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt før skat med 360kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 396 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt før skat med 396 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2021	2.470.626	270.626
Tilgang i årets løb	0	2.200.000
Kostpris 31. december 2021	2.470.626	2.470.626
Opskrivninger 1. januar 2021	3.393.099	2.914.221
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	615.944	478.878
Opskrivninger 31. december 2021	4.009.043	3.393.099
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	6.479.669	5.863.725

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Skovbrynet ApS	Outrup	100 %
Thor Byg Outrup ApS	Outrup	100 %
Ejendomsselskabet af 1. marts 2005 ApS	Outrup	100 %

9. Kapitalinteresse

Kostpris 1. januar 2021	317.467	317.467
Kostpris 31. december 2021	317.467	317.467
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	317.467	317.467

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Købmandsgården, Outrup ApS, Outrup	32,8 %	1.203.563	127.649
		1.203.563	127.649

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
10. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2021	3.393.099	2.914.221
Resultatandel	615.944	478.878
	<u>4.009.043</u>	<u>3.393.099</u>
12. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2021	487.563	659.528
Årets overførte overskud eller underskud	-129.218	-171.965
	<u>358.345</u>	<u>487.563</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.690.341	2.852.518
Heraf forfalder inden for 1 år	-165.117	-163.160
	<u>2.525.224</u>	<u>2.689.358</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.777.384</u>	<u>1.929.388</u>
14. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	7.077.341
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til pengeinstitutter i alt	<u>0</u>	<u>7.077.341</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.690 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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 2021 udgør 13.710 t.kr.

16. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for dattervirksomheders banklån samt afgivet støtteerklæring.

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

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Nissen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-636431645643
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 08:12:48
Underskrevet med NemID

Søren Nissen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-636431645643
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 08:12:48
Underskrevet med NemID

Alexander Hardy Josef Müller Rasmuss...

Som Revisor NEM ID
På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnersel...
RID: 1255072580640
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2022 kl.: 11:40:17
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: bc8c4fwkrtX247894451