

Søren Nissen Holding ApS  
Sdr. Tangevej 30, 6855 Outrup

---

Årsrapport for  
2022

---

CVR-nr. 26 78 41 66

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023.



---

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 2022**

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 27. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 27. juni 2023

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Alexander Hardy Josef Müller  
Rasmussen  
statsautoriseret revisor  
mne24721

## 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>Kapitalinteresse</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 investeringsejendommene er forbundet med usikkerhed og skøn som følge af markedssituationen i lokalområdet på ejendomsmarkedet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 373 t.kr. mod 605 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 608 t.kr. mod 487 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved going concern

Den løbende vedligeholdelse af ejendomsinvesteringene sker via samhandel med datterselskabet, ligesom der på koncernniveau sker likvidtetsindskud 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 og kapitalejerne. 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.

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

## 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 og 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.

### 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.



## Anvendt regnskabspraxis

---

### 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 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

### 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 %

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 driftsmkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til at 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>372.830</b>	<b>604.555</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.442	-6.442
Andre driftsomkostninger	0	-22.730
<b>Driftsresultat</b>	<b>366.388</b>	<b>575.383</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	787.347	615.944
Indtægter af kapitalinteresser	29.520	0
Andre finansielle indtægter	8.064	4.662
4 Øvrige finansielle omkostninger	-640.678	-742.019
<b>Resultat før skat</b>	<b>550.641</b>	<b>453.970</b>
5 Skat af årets resultat	56.970	32.756
<b>Årets resultat</b>	<b>607.611</b>	<b>486.726</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	787.347	615.944
Disponeret fra overført resultat	-179.736	-129.218
<b>Disponeret i alt</b>	<b>607.611</b>	<b>486.726</b>



**Balance 31. december**

Aktiver		2022	2021
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.514	13.956
7	Investeringsejendomme	13.965.000	13.965.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.972.514</u>	<u>13.978.956</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.267.016	6.479.669
9	Kapitalinteresse	317.467	317.467
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.584.483</u>	<u>6.797.136</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>21.556.997</b></u>	<u><b>20.776.092</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.818	13.391
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	263.007	122.325
	Udsudte skatteaktiver	84.000	84.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	176.968	225.610
	Andre tilgodehavender	0	31.831
	Periodeafgrænsningsposter	0	43.333
	Tilgodehavender i alt	<u>532.793</u>	<u>520.490</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>532.793</b></u>	<u><b>520.490</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>22.089.790</b></u>	<u><b>21.296.582</b></u>

**Balance 31. december**

Passiver		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
10 Virksomhedskapital	125.000	125.000
11 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.796.389	4.009.043
12 Overført resultat	178.609	358.345
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.099.998</b>	<b>4.492.388</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
13 Gæld til realkreditinstitutter	2.371.657	2.525.224
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.371.657	2.525.224
Kortfristet del af langfristet gæld	159.502	165.117
Gæld til pengeinstitutter	7.787.116	6.006.578
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.655.568	4.111.917
Selskabsskat	102.998	188.854
Anden gæld	3.894.951	3.789.504
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.617.135	14.278.970
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.988.792</b>	<b>16.804.194</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.089.790</b>	<b>21.296.582</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Oplysninger om dagsværdi
- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 15 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 2022	13.965.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	89.286	49.918
Andre finansielle omkostninger	<u>551.392</u>	<u>692.101</u>
	<b><u>640.678</u></b>	<b><u>742.019</u></b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-57.970	-30.756
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.000</u>	<u>-2.000</u>
	<b><u>-56.970</u></b>	<b><u>-32.756</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2022	128.583	128.583
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>128.583</b>	<b>128.583</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-114.627	-108.185
Årets afskrivninger	-6.442	-6.442
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>-121.069</b>	<b>-114.627</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>7.514</b>	<b>13.956</b>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	15.478.063	15.629.774
Afgang i årets løb	0	-151.711
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>15.478.063</b>	<b>15.478.063</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-1.513.063	-1.544.774
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	31.711
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b>-1.513.063</b>	<b>-1.513.063</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>13.965.000</b>	<b>13.965.000</b>

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 3,9 % og 11,3 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes 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 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.

## Noter

<b>8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	2.470.626	2.470.626
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>2.470.626</b>	<b>2.470.626</b>
Opskrivninger 1. januar 2022	4.009.043	3.393.099
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	787.347	615.944
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>4.796.390</b>	<b>4.009.043</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>7.267.016</b>	<b>6.479.669</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 %
<b>9. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar 2022	317.467	317.467
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>317.467</b>	<b>317.467</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>317.467</b>	<b>317.467</b>
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>		
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>
Købmandsgården, Outrup ApS, Outrup	32,8 %	1.203.563
		<b>1.203.563</b>
		<b>127.649</b>
		<b>127.649</b>
<b>10. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2022	4.009.042	3.393.099
Resultatandel	787.347	615.944
	<b>4.796.389</b>	<b>4.009.043</b>



## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>12. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2022	358.345	487.563
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-179.736</u>	<u>-129.218</u>
	<u>178.609</u>	<u>358.345</u>
<b>13. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.531.159	2.690.341
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-159.502</u>	<u>-165.117</u>
	<u>2.371.657</u>	<u>2.525.224</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.650.066</u>	<u>1.777.384</u>

## 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.521 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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 13.965 t.kr.

## 15. 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.

## Noter

---

### 15. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

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.