

**Søren Nissen Holding ApS**  
**Sdr. Tangevej 30, 6855 Outrup**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 26 78 41 66**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juni 2024.

---

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 2023**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 11. juni 2024

**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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 11. juni 2024

### **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 760 t.kr. mod 373 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 819 t.kr. mod 608 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved going concern

Der sker på koncernniveau 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 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.

### 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 regnskabspraksis

---

### 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. Der afskrives ikke på grunde.

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 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme 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 valar danner grundlag for ejendommenes 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”.

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme”.

### 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 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

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”.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>760.436</b>	<b>372.830</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.442	-6.442
<b>Driftsresultat</b>	<b>753.994</b>	<b>366.388</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	907.904	787.347
Indtægter af kapitalinteresser	0	29.520
Andre finansielle indtægter	15.282	8.064
4 Øvrige finansielle omkostninger	-858.291	-640.678
<b>Resultat før skat</b>	<b>818.889</b>	<b>550.641</b>
5 Skat af årets resultat	-44	56.970
<b>Årets resultat</b>	<b>818.845</b>	<b>607.611</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	907.904	787.347
Disponeret fra overført resultat	-89.059	-179.736
<b>Disponeret i alt</b>	<b>818.845</b>	<b>607.611</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.072	7.514
7	Investeringsjendomme	13.965.000	13.965.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.966.072</u>	<u>13.972.514</u>
8	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.114.920	7.267.016
9	Kapitalinteresse	317.467	317.467
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.432.387</u>	<u>7.584.483</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.398.459</u></b>	<b><u>21.556.997</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	63.478	8.818
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	650.032	263.007
	Udskudte skatteaktiver	83.000	83.000
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	56.606	176.968
	Tilgodehavender i alt	<u>853.116</u>	<u>531.793</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>853.116</u></b>	<b><u>531.793</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.251.575</u></b>	<b><u>22.088.790</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
10	Virksomhedskapital	125.000	125.000
11	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.704.293	4.796.389
12	Overført resultat	89.550	178.609
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.918.843</u></b>	<b><u>5.099.998</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
13	Gæld til realkreditinstitutter	2.212.788	2.371.657
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.212.788</u>	<u>2.371.657</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	159.849	159.502
	Gæld til pengeinstitutter	7.806.825	7.787.116
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.000	17.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	128.833	2.655.568
	Selskabsskat	31.606	102.998
	Anden gæld	3.975.831	3.894.951
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.119.944</u>	<u>14.617.135</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.332.732</u></b>	<b><u>16.988.792</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.251.575</u></b>	<b><u>22.088.790</u></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 kapitalejerne. 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 2023	<u>13.965.000</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	89.286
Andre finansielle omkostninger	<u>858.291</u>	<u>551.392</u>
	<b><u>858.291</u></b>	<b><u>640.678</u></b>

### 5. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	0	-57.970
Årets regulering af udskudt skat	0	1.000
Regulering af tidligere års skat	<u>44</u>	<u>0</u>
	<b><u>44</u></b>	<b><u>-56.970</u></b>



## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>128.583</u>	<u>128.583</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>128.583</b></u>	<u><b>128.583</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-121.069	-114.627
Årets afskrivninger	<u>-6.442</u>	<u>-6.442</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<u><b>-127.511</b></u>	<u><b>-121.069</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>1.072</b></u>	<u><b>7.514</b></u>
<b>7. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	<u>13.965.000</u>	<u>15.478.063</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>13.965.000</b></u>	<u><b>15.478.063</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	<u>0</u>	<u>-1.513.063</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-1.513.063</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>13.965.000</b></u>	<u><b>13.965.000</b></u>

Investeringsejendommene 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, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### Følsomhedsanalyse

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 368 t.kr.. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt før skat med 368 t.kr.

## Noter

### 7. Investeringsejendomme (fortsat)

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25%, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 404 t.kr.. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt før skat med 404 t. kr.

### 8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2023	2.470.626	2.470.626
Tilgang i årets løb	40.000	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>2.510.626</b>	<b>2.470.626</b>
Opskrivninger 1. januar 2023	4.796.390	4.009.043
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	907.904	787.347
Udbytte	-3.100.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>2.604.294</b>	<b>4.796.390</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>5.114.920</b>	<b>7.267.016</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Søren Nissen Holding ApS
Skovbrynet ApS, Outrup	100 %	3.356.630	165.300	3.356.628
Thor Byg ApS, Outrup, Outrup	100 %	40.000	0	40.000
Ejendomsselskabet af 1. marts 2005 ApS, Outrup	100 %	1.718.290	66.497	1.757.527
Datoselskabet Outrup af 21. februar 2024 ApS,	%	0	676.107	0
		<b>5.114.920</b>	<b>907.904</b>	<b>5.154.155</b>

## Noter

		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>	
<b>9. Kapitalinteresse</b>				
Kostpris 1. januar 2023		317.467	317.467	
Kostpris 31. december 2023		<u>317.467</u>	<u>317.467</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u>317.467</u>	<u>317.467</u>	
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Søren Nissen Holding ApS
Købmandsgården, Outrup ApS, Outrup	32,8 %	<u>1.203.563</u>	<u>127.649</u>	<u>317.467</u>
		<u>1.203.563</u>	<u>127.649</u>	<u>317.467</u>
<b>10. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2023		125.000	125.000	
		<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
<b>11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2023		4.796.389	4.009.042	
Resultatandel		907.904	787.347	
		<u>5.704.293</u>	<u>4.796.389</u>	
<b>12. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2023		178.609	358.345	
Årets overførte overskud eller underskud		-89.059	-179.736	
		<u>89.550</u>	<u>178.609</u>	

## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>13. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.372.637	2.531.159
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-159.849</u>	<u>-159.502</u>
	<b><u>2.212.788</u></b>	<b><u>2.371.657</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.500.113</u>	<u>1.650.066</u>

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.372 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.594 t.kr.

Anparter i Skovbrynet ApS og Ejendomsselskabet af 1. marts 2005 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 2023 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.

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.