

**Søren Nielsen Ejendomme ApS**  
**Falkevej 12, Balling**  
**7860 Spøttrup**

**CVR-nummer 30692314**

**Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29/5 2018

Søren Chr Nielsen

Søren Chr. Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Søren Nielsen Ejendomme ApS  
Falkevej 12, Balling  
7860 Spøttrup

Hjemstedskommune: Skive  
CVR-nummer: 30692314  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Søren Christian Nielsen

### Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Søren Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spøttrup, 22. maj 2018

**Direktionen:**

Søren Chr Nielsen

Søren Christian Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Søren Nielsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søren Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, 22. maj 2018

**Dansk Revision Skive**

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Lars Astrup

Registreret revisor

mne17073

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og administrere og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2017	2016
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>433.434</b>	<b>426</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-39.378	-36
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>394.056</b>	<b>390</b>
1	Finansielle indtægter	14.390	0
2	Finansielle omkostninger	-305.116	-107
	<b>Resultat før skat</b>	<b>103.331</b>	<b>283</b>
3	Skat af årets resultat	-23.018	-62
	<b>Årets resultat</b>	<b>80.313</b>	<b>221</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	80.313	221
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>80.313</b>	<b>221</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	8.966.751	7.848
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.966.751</b>	<b>7.848</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.966.751</b>	<b>7.848</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	126.002	0
	Periodeafgrænsningsposter	16.104	16
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>142.106</b>	<b>16</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>116.445</b>	<b>225</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>258.551</b>	<b>241</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.225.302</b>	<b>8.088</b>

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.933.202	3.853
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.058.202</b>	<b>3.978</b>
	Hensættelser til udskudt skat	491.000	468
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>491.000</b>	<b>468</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.688.288	3.122
	Kreditinstitutter	495.094	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.183.382</b>	<b>3.122</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	179.037	335
	Kreditinstitutter	133.685	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	83.116	61
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	18
	Anden gæld	46.880	56
	Periodeafgrænsningsposter	50.000	50
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>492.718</b>	<b>521</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.167.100</b>	<b>4.110</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.225.302</b>	<b>8.088</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt, tilknyttede virk	3.073	0
Andre finansielle indtægter	11.317	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>14.390</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomhed	3.522	3
Andre finansielle omkostninger	301.595	104
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>305.116</b>	<b>107</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	18
Regulering af udskudt skat	23.000	44
Regulering af tidl. års skat	18	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>23.018</b>	<b>62</b>

**4 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

5 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi- tal	resultat	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	3.853	3.978
Årets resultat	0	80	80
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>3.933</b>	<b>4.058</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

---

## 6 Eventualforpligtelser

Oplysning om kautions-, pensions- og garantiforpligtelser som ikke er indregnet i balancen. Selskabet pantebrevet nom. DKK 3.000.000 ligger til sikkerhed for Sparekassen Vendsyssel's mellemværende med:

Danvarme Ventilation og Maskinfabrik A/S  
Søren Chr. Nielsen Holding ApS  
Salling Ejendoms og Anlægs Invest ApS

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Søren Chr. Nielsen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 7 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en huslejeaftale med søsterselskabet Danvarme Ventilation og Maskinfabrik A/S med en årlig leje på DKK 480.000.

Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 8.967

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	80%

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.