

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

**CVR-nummer 30692314**

### **Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *30/5 - 2016*

*Søren Chr Nielsen*

Søren Christian Nielsen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

5		
<b>Selskabsoplysninger</b>		<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>		
Ledespåtegning		3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet		4
<b>Årsregnskab</b>		
Anvendt regnskabspraksis		5
Resultatopgørelse		7
Aktiver		8
Passiver		9
Noter		10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Søren Nielsen Ejendomme ApS  
Falkevej 12, Balling  
7860 Spøttrup

Hjemstedskommune: Skive  
CVR-nummer: 30692314  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Søren Christian Nielsen

### Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

Søren Chr. Nielsen Holding ApS  
Stadion Alle 8 Balling  
7860 Spøttrup

### Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse  
Vesterbrogade 24 Lem  
7860 Spøttrup

### Revisor

Dansk Revision Skive  
Registreret revisionsaktieselskab  
Reservevej 79  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 ret-

Spøttrup, 3. maj 2016

**Direktionen:**

*Søren Chr Nielsen*

Søren Christian Nielsen

visende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

## 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 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 bestem-

melser 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, 3. maj 2016

**Dansk Revision Skive**

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Lars Astrup

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

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 tilbageførsl

er 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".

#### 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 samskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af samskatningsbidrag mellem de samskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud samskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	30 år
-----------	-------

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### 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 nominal 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

		2015	2014
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>425.715</b>	<b>522</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-35.911	-35
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>389.804</b>	<b>487</b>
2	Finansielle omkostninger	-120.914	-99
	<b>Resultat før skat</b>	<b>268.890</b>	<b>388</b>
3	Skat af årets resultat	-63.225	-58
	<b>Årets resultat</b>	<b>205.665</b>	<b>331</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	205.665	331
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>205.665</b>	<b>331</b>



Note	<b>Balance</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	7.883.557	7.806
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.883.557</b>	<b>7.806</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.883.557</b>	<b>7.806</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	30
	Periodeafgrænsningsposter	0	18
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>48</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>19.972</b>	<b>29</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>19.972</b>	<b>76</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.903.529</b>	<b>7.882</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overkurs ved emission	0	164
	Overført resultat	3.632.382	3.262
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.757.382</b>	<b>3.552</b>
	Hensættelser til udskudt skat	424.000	407
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>424.000</b>	<b>407</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.456.550	3.457
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.456.550</b>	<b>3.457</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	276
	Gæld til tilknyttede virksomheder	41.659	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	46.225	72
	Anden gæld	177.712	119
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>265.597</b>	<b>467</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.146.146</b>	<b>4.331</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.903.529</b>	<b>7.882</b>
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015		2014		
	DKK		1.000 DKK		
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Renter tilknyttede virksomheder	281		0	
	Andre finansielle omkostninger	120.633		99	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>120.914</b>		<b>99</b>	
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Skat af årets resultat	46.225		72	
	Regulering af udskudt skat	17.000		23	
	Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0		-37	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>63.225</b>		<b>58</b>	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overkurs ved emis- sion 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
	Saldo primo	125	164	3.262	3.552
	Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-164	164	0
	Årets resultat	0	0	206	206
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>3.632</b>	<b>3.757</b>

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

## 5 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendom.

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## **6 Eventualforpligtelser**

Oplysning om kautions-, pensions- og garantiforpligtelser som ikke er indregnet i balancen. Selskabets pantebreve nom. DKK 3.000.000 ligger til sikkerhed for Den Jyske Sparekasse's medlemværende med:

Danvarme Ventilation og Maskinfabrik A/S  
Søren Chr. Nielsen Holding ApS  
Salling Ejendoms og Anlægs Invest ApS  
DV Laser.Cut 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 ejerpantebreve på i alt TDKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 7.884.