

# Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2022

### SØREN NIELSEN EJENDOMME ApS

Falkevej 12A, Balling  
7860 Spøttrup

CVR nr. 30692314

**Indsender:**

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 11. juli 2023

**Dirigent**

Søren Chr. Nielsen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

SØREN NIELSEN EJENDOMME ApS  
Falkevej 12A, Balling  
7860 Spøttrup

**CVR-nr.:**

30692314

**Stiftelsesdato:**

21.06.07

**Hjemsted:**

Skive Kommune

**Regnskabsår:**

1. januar - 31. december

**Direktion:**

Søren Christian Nielsen

**Revisor:**

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k1527

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for SØREN NIELSEN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Balling, den 26. maj 2023

**Direktion:**

Søren Christian Nielsen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Balling, den 11. juli 2023

**Dirigent:**

Søren Chr. Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i SØREN NIELSEN EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SØREN NIELSEN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 26. maj 2023

Lars Astrup  
Registreret revisor  
mne17073

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

### Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelse.

### Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 30 år - restværdi: 0-97% af kostpris

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

#### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### Passiver

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2022

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	571.917	511.923
Afskrivninger	<u>-106.536</u>	<u>-78.700</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>465.381</u></b>	<b><u>433.223</u></b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.491	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-14.372	-6.509
Andre finansielle omkostninger	<u>-178.455</u>	<u>-179.550</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>275.045</u></b>	<b><u>247.164</u></b>
1. Skat af årets resultat	<u>-187.543</u>	<u>-57.098</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>87.502</u></b>	<b><u>190.066</u></b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>87.502</u>	<u>190.066</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>87.502</u></b>	<b><u>190.066</u></b>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	2022	2021
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>10.572.678</u>	<u>10.668.966</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>10.572.678</b></u>	<u><b>10.668.966</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>10.572.678</b></u>	<u><b>10.668.966</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>136.597</u>	<u>25.181</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u><b>136.597</b></u>	<u><b>25.181</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>136.597</b></u>	<u><b>25.181</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><b>10.709.275</b></u>	<u><b>10.694.147</b></u>

## Balance pr. 31. december 2022

Note	2022	2021
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.641.952	4.554.451
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.766.952</b>	<b>4.679.451</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	874.000	714.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>874.000</b>	<b>714.000</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
2. <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.762.787	2.967.546
Gæld til pengeinstitut	123.571	157.218
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	761.411	646.501
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.647.769</b>	<b>3.771.265</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	265.215	269.398
Gæld til kreditinstitutter	1.000.778	1.138.648
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	104.561	71.385
Periodeafgrænsningsposter	50.000	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.420.554</b>	<b>1.529.431</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.068.323</b>	<b>5.300.696</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.709.275</b>	<b>10.694.147</b>
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4. Eventualforpligtelser		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	-27.543	-10.098
Regulering af udskudt skat	-160.000	-47.000
	<u>-187.543</u>	<u>-57.098</u>

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Forfald efter 5 år	2.697.365	2.144.735
--------------------	-----------	-----------

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 8.668.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.000 med pant i grunde og bygninger og materielle anlægsaktiver.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 10.399.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2022 114 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Oplysning om kautions-, pensions- og garantiforpligtelser, som ikke er indregnet i balancen.

Selskabets pantebreve nom. TDKK 4.000 ligger til sikkerhed for Sparekassen Danmark's mellemværende med:

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

Selskabet har overfor søsterselskabet Salling Ejendoms og Anlægs Invest ApS' kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende nettotilgodehavende hos søsterselskabets kreditorer.

Beløbet udgør pr. balancedagen 136 t.kr.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

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 Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Christian Nielsen

Direktør

ID: b3842140-9437-4e0d-a8f0-1e5d7a6fcd34

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2023 kl.: 11:57:00

Underskrevet med MitID



## Søren Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Christian Nielsen

Dirigent

ID: b3842140-9437-4e0d-a8f0-1e5d7a6fcd34

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2023 kl.: 11:57:00

Underskrevet med MitID



## Lars Astrup

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Lars Astrup

Revisor

ID: 13318228

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 11-07-2023 kl.: 13:14:51

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 3b8bd8KmUQr250434227

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](http://www.esignatur.dk).