



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads  
Prinsessegade 60  
7000 Fredericia  
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk  
www.rsm.dk

# SAMNIC Holding ApS

Vendersgade 26E, 7000 Fredericia

CVR-nr. 39 06 63 86

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2025.

---

**Christian Rex Lindskov Viuff**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SAMNIC 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 23. juni 2025

### **Direktion**

Christian Rex Lindskov Viuff

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i SAMNIC Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SAMNIC Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 23. juni 2025

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Carsten Pedersen**

statsautoriseret revisor  
mne27866

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SAMNIC Holding ApS Vendersgade 26E 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 39 06 63 86
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Rex Lindskov Viuff
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at fungere som holdingselskab og drive investeringsvirksomhed samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke været andre usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Det er konstateret, at der er foretaget en overvurdering af ejendomsværdien i et tilknyttet selskab for tidligere. Som følge af dette er der foretaget nedskrivning til denne lavere værdiansættelse, hvor denne nedskrivning er foretaget direkte over selskabets egenkapital med 4,9 mio. kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>63.581</b>	<b>48.977</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	564.049	718.520
Finansielle omkostninger	-6.663	-10.059
<b>Resultat før skat</b>	<b>620.967</b>	<b>757.438</b>
Skat af årets resultat	-12.628	-9.372
<b>Årets resultat</b>	<b>608.339</b>	<b>748.066</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-4.481.832	718.520
Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
Overføres til overført resultat	4.955.171	0
Disponeret fra overført resultat	0	-92.454
<b>Disponeret i alt</b>	<b>608.339</b>	<b>748.066</b>

## Balance 31. december

Aktiver		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	800.000	800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
2 Kapitalinteresse	25.171.308	29.653.140
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>25.171.308</u>	<u>29.653.140</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.971.308</u></b>	<b><u>30.453.140</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	120.000	0
Andre tilgodehavender	1.317	770
Tilgodehavender i alt	<u>121.317</u>	<u>770</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>121.317</u></b>	<b><u>770</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>26.092.625</u></b>	<b><u>30.453.910</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	25.146.308	29.628.140
Overført resultat	387.255	357.965
Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.718.563</b>	<b>30.158.105</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	19.500	19.500
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.500	19.500
3 Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Gæld til pengeinstitutter	76.715	131.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Selskabsskat	10.628	7.372
Anden gæld	262.219	132.273
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	354.562	276.305
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>374.062</b>	<b>295.805</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>26.092.625</b>	<b>30.453.910</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

## Noter

	2024	2023
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	319.938	319.938
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>319.938</b>	<b>319.938</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	480.062	480.062
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>480.062</b>	<b>480.062</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 boligejendom beliggende i Fredericia.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7% - 8%

## Noter

### 1. Investeringsejendomme (fortsat)

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	700
Erhvervsnejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	0

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 800 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 750 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 857 t.kr.

### 2. Kapitalinteresse

Kostpris 1. januar 2024	25.000	25.000
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>25.000</b>	<b>25.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2024	29.628.140	28.909.620
Årets værdireguleringer	-4.361.832	718.520
Udbytte	-120.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b>25.146.308</b>	<b>29.628.140</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>25.171.308</b>	<b>29.653.140</b>

#### Kapitalinteresse:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Frederiksodde ApS	Fredericia	50 %

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024	Restgæld efter 5 år
Deposita	19.500	0	19.500	19.500
	<b>19.500</b>	<b>0</b>	<b>19.500</b>	<b>19.500</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Noter

---

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>800.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SAMNIC 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. Enkelte poster er dog ændret ved reklassifikation.

Det er konstateret, at der er foretaget en overvurdering af ejendomsværdien i et tilknyttet selskab for tidligere. Som følge af dette er der foretaget nedskrivning til denne lavere værdiansættelse, hvor denne nedskrivninger er foretaget direkte over selskabets egenkapital med 4,9 mio. kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af xxx aktiver samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger nettoomsætning, omsotninger vedrørende investeringsejendomme 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 ejendoms drift samt administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### 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 kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

#### 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.

### Balancen

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens 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.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i kapitalinteresse men ikke findes i ejervirksomheden er følgende regnskabspraksis anvendt:

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 acon-to skatter.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Rex Lindskov Viuff

### Direktør

Serienummer: 66815d78-3762-49c2-81c6-8795a24074da

IP: 87.62.xxx.xxx

2025-06-26 12:15:20 UTC



## Carsten Eckhaus Pedersen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 14eb26a8-5db9-415b-9c46-514900d9e241

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-06-26 12:46:37 UTC



## Christian Rex Lindskov Viuff

### Dirigent

Serienummer: 66815d78-3762-49c2-81c6-8795a24074da

IP: 87.62.xxx.xxx

2025-06-26 12:56:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: W4ZYP-Y153V-SES05-6E2AU-6YIFE-QQNOG

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.