

**S.R. Ejendomme ApS**  
Nørregade 48, 7430 Ikast

CVR-nr. 41 15 79 84

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2022

---

Søren Rahbek Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for S.R. Ejendomme 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 27. juni 2022

### Direktion

Søren Rahbek Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i S.R. Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for S.R. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Ikast, den 27. juni 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Flemming Sillesen  
statsautoriseret revisor  
mne31436

Helle Medom Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne34475

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	S.R. Ejendomme ApS Nørregade 48 7430 Ikast  CVR-nr.: 41 15 79 84 Stiftet: 7. februar 2020 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Søren Rahbek Hansen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord A/S, Dalgasgade 30, 7400 Herning
<b>Modervirksomhed</b>	S.R. Holding Ikast ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	Siefert's Kedelhus A/S, Ikast-Brande
<b>Kapitalinteresser</b>	Hvide Hus Herning ApS, Ikast-Brande Konsortium Via Manzoni A/S, Herning Poznan Estate Spolka z o.o., Poznan, Polen M9 Apartments Spolka z o.o., Poznan, Polen CenterParken Ikast ApS, Ikast-Brande

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i aktier, anpartar og fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Kapitalandel i kapitalinteressen Konsortium Via Manzoni A/S indregnes til regnskabsmæssig indre værdi. Konsortium Via Manzoni A/S ejer investeringsejendomme, som indregnes til dagsværdi.

Det fremgår af årsrapporten for Konsortium Via Manzoni A/S, at målingen af investeringsejendommene er forbundet med væsentlig usikkerhed. Målingen af investeringsejendommene er baseret på afkastbaserede modeller, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.

Som følge af ovenstående er indregningen af Konsortium Via Manzoni A/S forbundet med væsentlig usikkerhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -13.723 kr. mod -16.920 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 748.466 kr. mod 85.963 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for S.R. Ejendomme 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "kapitalandele i associerede virksomheder" samt "indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder" er ændret, således at de fremover indregnes under regnskabsposterne "kapitalinteresser" og "indtægter af kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresser 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter S.R. Ejendomme ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2021</u>	<u>7/2 - 31/12</u> <u>2020</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-13.723</b>	<b>-16.920</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	120.681	71.781
Indtægter af kapitalinteresser	740.449	46.604
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.511	6.480
Andre finansielle indtægter	7.593	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-173.822	-29.175
<b>Resultat før skat</b>	<b>716.689</b>	<b>78.770</b>
Skat af årets resultat	31.777	7.193
<b>Årets resultat</b>	<b>748.466</b>	<b>85.963</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	713.894	39.715
Overføres til overført resultat	34.572	46.248
<b>Disponeret i alt</b>	<b>748.466</b>	<b>85.963</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.638.486	1.517.805
4 Kapitalinteresser	<u>4.349.303</u>	<u>3.600.004</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.987.789</u>	<u>5.117.809</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.987.789</u></b>	<b><u>5.117.809</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.811.058	1.775.547
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.086.074	0
Udskudte skatteaktiver	31.777	7.193
Andre tilgodehavender	<u>521.519</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.450.428</u>	<u>1.782.740</u>
Likvide beholdninger	<u>15.129</u>	<u>37.822</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.465.557</u></b>	<b><u>1.820.562</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.453.346</u></b>	<b><u>6.938.371</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	753.609	39.715
Overført resultat	0	-27.422
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>793.609</b></u>	<u><b>52.293</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>9.649.737</u>	<u>6.876.078</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.659.737</u>	<u>6.886.078</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>9.659.737</b></u>	<u><b>6.886.078</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>10.453.346</b></u>	<u><b>6.938.371</b></u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter
- 7 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 7. februar 2020	0	0	0	0
Overkurs ved stiftelse	0	0	5.000	5.000
Kontant stiftelse	40.000	0	0	40.000
Resultatandel	0	39.715	46.248	85.963
Egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser	0	0	-78.670	-78.670
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	39.715	-27.422	52.293
Resultatandel	0	713.894	34.572	748.466
Egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser	0	0	-7.150	-7.150
	<b>40.000</b>	<b>753.609</b>	<b>0</b>	<b>793.609</b>

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalandel i kapitalinteressen Konsortium Via Manzoni A/S indregnes til regnskabsmæssig indre værdi. Konsortium Via Manzoni A/S ejer investeringsejendomme, som indregnes til dagsværdi.

Det fremgår af årsrapporten for Konsortium Via Manzoni A/S, at målingen af investeringsejendommene er forbundet med væsentlig usikkerhed. Målingen af investeringsejendommene er baseret på afkastbaserede modeller, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav.

Som følge af ovenstående er indregningen af Konsortium Via Manzoni A/S forbundet med væsentlig usikkerhed.

	1/1 - 31/12 2021	7/2 - 31/12 2020
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	173.659	28.917
Andre finansielle omkostninger	163	258
	<b>173.822</b>	<b>29.175</b>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar	1.446.024	0
Tilgang i årets løb	0	1.446.024
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.446.024</b>	<b>1.446.024</b>
Opskrivninger 1. januar	71.781	0
Årets resultat	120.681	71.781
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>192.462</b>	<b>71.781</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.638.486</b>	<b>1.517.805</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Siefert's Kedelhus A/S	Ikast-Brande	63,33 %

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>4. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	3.632.070	0
Tilgang i årets løb	16.000	3.632.070
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>3.648.070</b>	<b>3.632.070</b>
Opskrivninger 1. januar	-32.066	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	740.449	46.604
Egenkapitalbevægelser	-7.150	-78.670
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>701.233</b>	<b>-32.066</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.349.303</b>	<b>3.600.004</b>
<b>Kapitalinteresser:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Hvide Hus Herning ApS	Ikast-Brande	33,33 %
Konsortium Via Manzoni A/S	Herning	25 %
Poznan Estate Spolka z o.o.	Poznan, Polen	37,5 %
M9 Apartments Spolka z o.o.	Poznan, Polen	37,5 %
CenterParken Ikast ApS	Ikast-Brande	40 %
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Ingen.		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med S.R. Holding Ikast ApS, CVR-nr. 26 71 69 42 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.		



## Noter

---

### 6. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 7. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for S.R. Holding Ikast ApS, CVR-nr. 26 71 69 42.