

S.R. Ejendomme ApS
Nørregade 48, 7430 Ikast

CVR-nr. 41 15 79 84

Årsrapport

7. februar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2021

Søren Rahbek Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 7. februar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 7. februar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. februar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 25. juni 2021

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 7. februar - 31. december 2020 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 25. juni 2021

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor
mne16538

Helle Medom Jensen
statsautoriseret revisor
mne34475

Selskabsoplysninger

Selskabet	S.R. Ejendomme ApS Nørregade 48 7430 Ikast
	CVR-nr.: 41 15 79 84 Stiftet: 7. februar 2020 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 7. februar - 31. december
Direktion	Søren Rahbek Hansen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Spar Nord A/S, Dalgasgade 30, 7400 Herning
Dattervirksomhed	Siefert's Kedelhus A/S, Ikast-Brande
Associerede virksomheder	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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalandelene i den tilknyttede virksomhed Sieferts Kedelhus A/S og de associerede virksomheder Hvide Hus Herning ApS og Konsortium Via Manzoni A/S indregnes til regnskabsmæssig indre værdi.

Sieferts Kedelhus A/S, Hvide Hus Herning ApS og Konsortium Via Manzoni A/S ejer investeringsejendomme, som indregnes til dagsværdi.

Det fremgår af årsrapporterne for ovennævnte selskaber, 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 kapitalandelene i tilknyttet og associerede virksomheder forbundet med væsentlig usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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.

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 kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

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.

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders 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 sambeskatte 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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder 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 associerede virksomheder.

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

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 kildeskatte 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 nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	7/2 2020 - 31/12 2020
Bruttotab	-16.920
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	71.781
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	46.604
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.480
2 Øvrige finansielle omkostninger	-29.175
Resultat før skat	78.770
Skat af årets resultat	7.193
Årets resultat	85.963
 Forslag til resultatdisponering:	
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	39.715
Overføres til overført resultat	46.248
Disponeret i alt	85.963

Balance

Aktiver	31/12 2020
<u>Note</u>	<u></u>
Anlægsaktiver	
3 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.517.805
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.600.004
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.117.809</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.117.809</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.775.547
Udsudte skatteaktiver	7.193
Tilgodehavender i alt	<u>1.782.740</u>
Likvide beholdninger	<u>37.822</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.820.562</u>
Aktiver i alt	<u>6.938.371</u>

Balance

Passiver	31/12 2020
<u>Note</u>	<u></u>
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	39.715
Overført resultat	-27.422
Egenkapital i alt	<u>52.293</u>
 Gældsforpligtelser	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>6.876.078</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.886.078</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.886.078</u>
 Passiver i alt	<u>6.938.371</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 5 Eventualposter
- 6 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis 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 associeret virksomhed	0	0	-78.670	-78.670
	40.000	39.715	-27.422	52.293

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalandelene i den tilknyttede virksomhed Siefert's Kedelhus A/S og de associerede virksomheder Hvide Hus Herning ApS og Konsortium Via Manzoni A/S indregnes til regnskabsmæssig indre værdi.

Siefert's Kedelhus A/S, Hvide Hus Herning ApS og Konsortium Via Manzoni A/S ejer investeringsejendomme, som indregnes til dagsværdi.

Det fremgår af årsrapporterne for ovennævnte selskaber, 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 kapitalenene i tilknyttet og associerede virksomheder forbundet med væsentlig usikkerhed.

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

Noter

31/12 2020

4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Tilgang i årets løb	3.632.070
Kostpris 31. december	3.632.070
Årets resultat	46.604
Egenkapitalbevægelser	-78.670
Opskrivninger 31. december	-32.066
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	 3.600.004

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
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 %

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med S.R. Holding Ikast ApS, CVR-nr. 26 71 69 42 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

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 administrationsselskabet.

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

Noter

6. Nærtstående parter

Koncernregnskab

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