

# SR 2F ApS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 43 04 47 02

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2024.

---

Claes Bohn-Willeberg  
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 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SR 2F 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 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 9. februar 2024

### Direktion

Claes Bohn-Willeberg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i SR 2F ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SR 2F ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 revisors 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.

København, den 9. februar 2024

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jens Michael Colstrup

statsautoriseret revisor  
mne29494

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

SR 2F ApS  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 43 04 47 02

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Claes Bohn-Willeberg

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at erhverve og drive ejendommen 2F beliggende i ejendomskomplekset Seaviews Reserve, 29640 Fuengirola, Spanien og anden hermed beslægtede virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets investeringsprojektet er fortsat i udvikling. Selskabets resultat og udvikling er derfor som forventet.

Selskabets aktiviteter er finansieret ved långivning fra selskabets kapitalejer. Ledelsen forventer at selskabets investeringsejendom bliver solgt eller på anden måde realiseret til en væsentligt større værdi end den indregnet kostpris. Regnskabet aflægges derfor med fortsat drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været begivenheder efter regnskabsårets udløb der forventes at påvirke regnskabet.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12</u> <u>2023</u>	<u>7/2 - 31/12</u> <u>2022</u>
Andre eksterne omkostninger	-6.500	-8.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-6.500</b>	<b>-8.000</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-68.342	-38.019
<b>Resultat før skat</b>	<b>-74.842</b>	<b>-46.019</b>
Skat af årets resultat	9.203	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-65.639</b>	<b>-46.019</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-65.639	-46.019
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-65.639</b>	<b>-46.019</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>1.516.541</u>	<u>1.139.341</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.516.541</u>	<u>1.139.341</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.516.541</u></b>	<b><u>1.139.341</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.516.541</u></b>	<b><u>1.139.341</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-111.658	-46.019
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-71.658</b>	<b>-6.019</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.573.699	1.137.360
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.588.199	1.145.360
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.588.199</b>	<b>1.145.360</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.516.541</b>	<b>1.139.341</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**4 Eventualposter**

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-46.019	-6.019
Årets overførte overskud eller underskud	0	-65.639	-65.639
	<b>40.000</b>	<b>-111.658</b>	<b>-71.658</b>

## Noter

	1/1 - 31/12 2023	7/2 - 31/12 2022
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	68.342	38.019
Andre finansielle omkostninger	0	0
	<b>68.342</b>	<b>38.019</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	1.139.341	0
Tilgang i årets løb	377.200	1.139.341
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>1.516.541</b>	<b>1.139.341</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.516.541</b>	<b>1.139.341</b>

Selskabets investeringsejendomme består af [antal] boligejendomme på i alt xxx m<sup>2</sup> beliggende i Y-købing og [antal] industri- og logistikejendomme på i alt xxx m<sup>2</sup> beliggende i X-området.

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.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

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:

<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende xx, xxxx er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på xx % forøges til xx % ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit x.xxx kr./m<sup>2</sup>
- For erhvervsejendommen beliggende xx, xxx er pt. ikke udlejet. Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre xx.xxx kr./år. Der er foretaget fradrag for forventet tomgangsperiode på 12 måneder.
- Erhvervsejendom xx, xxx forventes i kommende regnskabsår at skulle reoveres for xx mio. kr. for at opretholde den nuværende leje på x.xxx kr./m<sup>2</sup>.

Ekstern vurderingsmand har medvirket ved vurderingen af ejendomme til en samlet dagsværdi på xx mio. kr, svarende til xx % af den samlede dagsværdi for ejendommene.

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør xx.xxx t.kr. pr. 31. december 2023. 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 x.xxx t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på x.xxx t.kr.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 4. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bohn-Willeberg Holding ApS, CVR-nr. 33585357, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 4. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for SR 2F 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.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### 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, finansielle omkostninger ved fi-nansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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

#### Investeringsejendomme

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, 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.”

## Claes Bohn-Willeberg

Direktør

Serienummer: 184279d9-bbd6-413d-98f6-aabfc7fd7039

IP: 85.217.xxx.xxx

2024-02-13 09:18:22 UTC



## Claes Bohn-Willeberg

Dirigent

Serienummer: 184279d9-bbd6-413d-98f6-aabfc7fd7039

IP: 85.217.xxx.xxx

2024-02-13 09:18:22 UTC



## Jens Michael Colstrup

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: 13fd0b6c-6a07-4450-b55f-04fca2a8ab03

IP: 40.113.xxx.xxx

2024-02-16 10:14:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q74EV-B64IH-HEDYK-AN6ML-QGXX3-FWVQQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**